

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA REGIONÁLNÍ A ENVIRONMENTÁLNÍ EKONOMIKY

Zhodnocení investiční výstavby nemovitostí v Moravskoslezském kraji

Evaluation of Real Estate Development in Moravian-Silesian Region

Student: Ing. Tomáš Bielecki

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Jan Sucháček, Ph.D.

Ostrava 2012

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra regionální a environmentální ekonomiky

## Zadání diplomové práce

Student: **Ing. Tomáš Bielecki**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **6202T040 Regionální rozvoj**  
Téma: **Zhodnocení investiční výstavby nemovitostí v Moravskoslezském kraji**  
**Evaluation of Real Estate Development in Moravian-Silesian Region**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Teoretická východiska
  3. Profil Moravskoslezského kraje a města Ostravy
  4. Charakteristika investiční výstavby na území Moravskoslezského kraje a města Ostravy
  5. Analýza výsledků výzkumu
  6. Návrhy a doporučení
  7. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- JANEČKOVÁ, Lidmila a Miroslava VAŠTÍKOVÁ. *Marketing měst a obcí*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 1999. 184 s. ISBN 80-7169-750-8.
- MALINOVSKÝ, Jan a Jan SUCHÁČEK. *Velký anglicko-český slovník regionálního rozvoje a regionální politiky Evropské unie*. 1. vyd. Ostrava: VŠB-Technická univerzita Ostrava, 2006. 956 s. ISBN 80-248-1117-0.
- RUMPEL, P., O. SLACH, a J. KOUTSKÝ. *Měkké faktory regionálního rozvoje*. 1. vyd. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě. 186 s. ISBN 978-807368-435-8.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

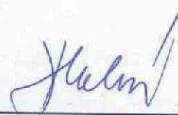
Vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. Jan Sucháček, Ph.D.**

Datum zadání: **25. 11. 2011**

Datum odevzdání: **27. 04. 2012**



Ing. Jan Malinovský, Ph.D.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci včetně všech příloh vypracoval samostatně“.

V Ostravě dne .....

Podpis.....

## Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat doc. Ing. Janu Sucháčkovi, Ph.D. za vedení mé diplomové práce. Dále děkuji kolektivu oddělení developmentu sítě realitních kanceláří Century21 za cenné rady a vstřícnost při zpracovávání mé diplomové práce. Také děkuji zástupcům oslovených developerských společností, představitelům Moravskoslezského kraje, města Ostravy, starostům obcí Těrlicko a Čeladná za poskytnutí rozhovorů a názorů k dané problematice.

## OBSAH

ÚVOD .....	1
<b>1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA .....</b>	<b>2</b>
1.1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA INVESTIČNÍ VÝSTAVBY .....	2
1.1.1. <i>Rozhodování o investičním projektu</i> .....	3
1.1.2. <i>Veřejná investiční výstavba</i> .....	6
1.2. VZTAH INVESTIČNÍ VÝSTAVBY A REGIONÁLNÍHO ROZVOJE .....	7
1.2.1. <i>Teoretická východiska regionálního rozvoje</i> .....	9
1.2.2. <i>Regionální politika</i> .....	10
1.3. TEORETICKÁ VÝCHODISKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	11
1.3.1. <i>Území jako ekonomický statek</i> .....	12
1.3.2. <i>Územní rozvoj</i> .....	13
1.4. TEORETICKÁ VÝCHODISKA PROSTOROVÝCH STRUKTUR .....	13
1.4.1. <i>Teorie využívání půdy</i> .....	14
1.4.2. <i>Zonální model</i> .....	15
1.4.3. <i>Teorie využití půdy ve městech</i> .....	15
1.4.4. <i>Sektorový model</i> .....	16
1.4.5. <i>Teorie několika jader</i> .....	17
1.4.6. <i>Teorie etapového vývoje</i> .....	17
<b>2. PROFIL MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE A MĚSTA OSTRAVY .....</b>	<b>21</b>
2.1. PROFIL MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE .....	21
2.1.1. <i>Obyvatelstvo</i> .....	22
2.1.2. <i>Trh práce</i> .....	26
2.1.3. <i>Ekonomické činnosti</i> .....	28
2.1.4. <i>Stavební činnost</i> .....	30
2.1.5. <i>Infrastruktura</i> .....	31
2.1.6. <i>Životní prostředí</i> .....	33
2.1.7. <i>Cestovní ruch</i> .....	34
2.1.8. <i>Činitelé</i> .....	35
2.2. CHARAKTERISTIKA STATUTÁRNÍHO MĚSTA OSTRAVA .....	38
2.2.1. <i>Profil města</i> .....	38
2.2.2. <i>Historie města Ostravy</i> .....	38
<b>3. METODIKA VÝZKUMU .....</b>	<b>41</b>
3.1. PŘÍPRAVNÁ FÁZE .....	41
3.1.1. <i>Plán výzkumu</i> .....	41
3.2. REALIZACE VÝZKUMU .....	43
3.2.1. <i>Sběr dat</i> .....	43
3.2.2. <i>Zpracování dat</i> .....	44

<b>4.</b>	<b>ANALÝZY VÝSLEDKU VÝZKUMU.....</b>	<b>45</b>
4.1.	POPIS NOVÉ VÝSTAVBY NA ÚZEMÍ MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE .....	45
4.1.1.	<i>Obsazenost bytů v okresech.....</i>	46
4.1.2.	<i>Srovnání cen bytů mezi okresy.....</i>	47
4.2.	VYHODNOCENÍ SLEDOVÁNÍ PROJEKTŮ REZIDENČNÍ VÝSTAVBY NA ÚZEMÍ MĚSTA OSTRAVY .....	48
4.2.1.	<i>Vyhodnocení obsazenosti bytů.....</i>	49
4.2.2.	<i>Analýza cen v rámci statutárního města Ostrava .....</i>	51
4.3.	VYHODNOCENÍ VÝSTAVBY RODINNÝCH DOMŮ .....	52
4.3.1.	<i>Obsazenost rodinných domů.....</i>	53
4.3.2.	<i>Analýza cen.....</i>	54
4.3.3.	<i>Porovnání obsazenosti projektů s byty a rodinnými domy.....</i>	54
4.4.	VYHODNOCENÍ ROZHOVORŮ .....	55
4.4.1.	<i>Vyhodnocení rozhovorů s investičními společnostmi.....</i>	55
4.4.2.	<i>Vyhodnocení rozhovoru se zástupci statutárního města Ostrava .....</i>	58
4.4.3.	<i>Vyhodnocení rozhovoru se starostou obce Těrlicko .....</i>	59
4.4.4.	<i>Vyhodnocení rozhovoru se starostou obce Čeladná.....</i>	60
4.4.5.	<i>Vyhodnocení rozhovoru s odborem regionálního rozvoje a cestovního ruchu Krajského úřadu Moravskoslezského kraje .....</i>	60
<b>5.</b>	<b>NÁVRHY A DOPORUČENÍ.....</b>	<b>62</b>
5.1.	DOPORUČENÍ VEŘEJNÉMU SEKTORU.....	62
5.2.	DOPORUČENÍ SOUKROMÉMU SEKTORU.....	65
5.2.1.	<i>Situace na trhu.....</i>	65
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>68</b>
	<b>POUŽITÉ ZDROJE .....</b>	<b>70</b>
	<b>PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE .....</b>	<b>76</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH .....</b>	<b>CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.</b>
	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.</b>

# Úvod

V posledních několika letech prochází Moravskoslezský kraj dynamickým rozvojem. Do kraje přicházejí noví investoři a zaměstnavatelé, kteří poptávají vhodné plochy pro svou činnost. Tito investoři jsou lákáni do Moravskoslezského kraje i díky rozsáhlé nabídce vhodných plochy. Takže na tomto rozvoji kraje má podíl investiční výstavba, protože se budují průmyslové areály a plochy pro komerční účely. Pozadu nezůstává ani nová rezidenční výstavba, která probíhala převážně v Ostravě, kde se také budují dva zcela unikátní projekty, které svým rozsahem a charakterem snad nelze nalézt na území jiného regionu v České republice.

Cílem této diplomové práce je analýza a interpretace vybraných částí investiční výstavby v Ostravě a Moravskoslezském kraji. Dále cílem je také zjistit, zda zejména nová investiční výstavba, může být zdrojem pozitivního územního rozvoje. Jelikož město Ostrava a celý Moravskoslezský kraj, hodlá vytvářet vhodné podmínky pro rozvoj investic a tím i rozvoj kraje, tak také potřebuje uspokojit bytovou potřebu nově příchozích do regionu. Na druhou stranu je si třeba položit otázku, zda právě výstavba nových bytových komplexů, vzhledem k nastalé situaci na realitním trhu, je cesta, která tuto potřebu uspokojí a lze nově postavené komplexy za přínosné pro rozvoj regionu.

Další otázkou je, jak vůbec jednotliví developři ať už plánovaných projektů nebo již realizovaných projektů, vnímají město Ostravu potažmo Moravskoslezský kraj, jako místo pro umístění svého projektu a v případě již realizovaného projektu, proč se rozhodli jej umístit právě do tohoto regionu.

Pro splnění stanoveného cíle práce byl proveden výzkum, v rámci kterého bylo provedené vyhodnocení sledování obsazenosti rezidenčních investičních projektů na území města Ostravy a vyhledání rezidenčních projektů na území celého Moravskoslezského kraje. Na základě těchto údajů pak proběhly rozhovory s vybranými zástupci jak investičních společností, realizující své projekty na území Moravskoslezského kraje a také se zástupci veřejného sektoru.

Práce je rozdělena do 5ti částí. V první kapitole je popsána teorie regionálního rozvoje a také teorie investiční výstavby. Navazující druhá kapitola obsahuje profil Moravskoslezského kraje a profil města Ostravy. Metodika výzkumu, způsob sběru dat a postup jejich vyhodnocení je uveden ve třetí části práce. Vyhodnocení dat a celkového výzkumu obsahuje čtvrtá kapitola, na kterou navazuje pátá kapitola s návrhy a doporučeními.

# 1. Teoretická východiska

Tato kapitola popisuje teoretická východiska vedoucí k rozhodnutí o umístění investic resp. investičního projektu. Nejprve bude popsána teorie projektu investiční výstavby a následně popsán vztah s regionálním a územním rozvojem spolu se stručným popisem těchto teorií. V neposlední řadě jsou v této části popsány teorie lokalizace vedoucí k rozhodnutí o umístění investice.

Před popisem teorie umísťování investic, zejména těch, které jsou fixované po delší dobu v prostoru, respektive území neboli regionu je potřeba si vymezit pojmy jako region, regionalizace a územní rozvoj. Toto vymezení je důležité pro pochopení významu lokalizačních faktorů a nástrojů, které regiony nebo územní celky mohou použít k přilákání nových investic do svého území a jejich následné udržení. Příklady z praxe mohou být připravené průmyslové zóny nebo podnikatelské inkubátory, které poskytují zázemí začínajícím podnikatelům.

## 1.1. ***Teoretická východiska investiční výstavby***

Investiční výstavbou pro účely této práce se rozumí výstavba nové budovy nebo příprava území (pozemků) pro výstavbu, tzn. zhodnocení pozemku/území jako urbanizované plochy, což znamená umístění stavby na tomto území. V této části práce je popsána teorie investiční výstavby a popsán vztah mezi investiční výstavbou, územním rozvojem a regionálním rozvojem.

Ve své podstatě investiční výstavbou se uspokojuje poptávka po nových plochách v podobě koupě vyhovující nemovitosti, nové výstavby, rekonstrukce a adaptací stávajících budov, nebo pronájmem vhodných prostor.

### **Subjekty investiční výstavby**

Investiční výstavby se účastní několik skupin subjektů, které lze rozdělit do skupin podle míry aktivity na rozhodnutí o projektu, podílu na realizaci projektu a podle účelu projektu a celého záměru.

Podle míry aktivity na rozhodnutí a realizaci projektu se dělí subjekty na:

*Stavebníky* – jsou přímí investoři, kteří realizací projektu uspokojují svou potřebu po plochách. Stavbu financují a zároveň jsou i jejími uživateli.

*Investoři* – fyzické a právnické osoby, které zpravidla podnikají v oblasti investic a financování investičních projektů je pro ně jednou z možností, jak investovat své prostředky a dosáhnout požadovaného zisku.. Jedná se buď o individuální subjekty



(osoby, firmy) nebo instituce jako jsou banky, pojišťovny, fondy apod. Investoři realizovanou stavbu většinou dlouhodobě vlastní nebo ji přímo i užívají.

*Developeři* – jsou podnikatelské subjekty, které se zabývají realizací investiční výstavby, která je předmětem jejich podnikání. Developer realizovanou stavbu sám přímo neužívá. Již v průběhu realizace developeři nabízí projekt k prodeji nebo pronájmu.

Podle záměru a účelu realizace investice se subjekty člení na komerční podnikatelé, veřejné subjekty a neziskové subjekty.

*Komerční podnikatelé* – realizace investice respektive investiční výstavby sledují vlastní zisky nebo jiný užitek ve svůj prospěch. Jeho rozhodnutí předchází ekonomické studie a vyhodnocení ziskovosti a rizikovosti projektu.

*Veřejné subjekty* – při rozhodování sledují především prospěšnost pro veřejnost nebo danou komunitu. Veřejnými subjekty jsou zpravidla státy, kraje, města, obce zastoupeny jejich orgány. Učiněné rozhodnutí je politického charakteru.

*Neziskové subjekty* – daným rozhodnutím sledují specifické cíle těchto organizací.

Mimo uvedené hlavní subjekty jsou v investiční výstavbě zapojené další subjekty zejména, finanční instituce, subjekty z oblastí nemovitostí od realitních kanceláří, odhadců, přes právní poradce až po projektanty a stavební firmy realizující výstavbu.

U investičních projektů, stejně jako u ostatních, je také rozhodující umístění vůči dodavatelským a odběratelským trhům.

*Dodavatelskými trhy* se rozumí přístup k přírodním zdrojům a službám. V případě rezidenční výstavby se jedná o přístup k inženýrským sítím, dopravní infrastruktuře a občanské vybavenosti. Mezi dodavatele se mohou zařadit i dodavatelé stavby, stavebních prací a materiálu pro stavbu.

*Odběratelskými trhy* se rozumí dobré umístění vůči poptávajícím. U rezidenčních projektů se jedná o výhodné umístění odkud bude dobrá dostupnost jeho obyvatel do zaměstnání. [10] [11] [16]

### **1.1.1. Rozhodování o investičním projektu**

Rozhodnutí o realizaci projektu, jehož cílem je rozvoj území, vyžaduje dokonalou znalost celkové situace, která je založena na informacích o území, situaci na daném trhu a celkovém prostředí, zahrnující sociální, právní, politické a ekonomické klima. Dalším

krokem je rozhodnutí o umístění, tedy lokalizaci, formě, funkčním využití a rozsahu investičního projektu.

### **Funkční využití území**

Funkční využití se vztahuje k územnímu plánu a územnímu rozvoji, které řeší účelné využití území. Rozhodnutí o využití území znamená, zda projekt bude sloužit k bydlení, obchodu, výrobě, skladování a jiným komerčním účelům, nebo bude využito k veřejným účelům, jako jsou prostranství, cesty, zóny rekreace, zeleně apod.

Při rozhodnutí o funkčním využití území se musí zohlednit vlastnosti daného území, které vycházejí z jeho polohy, velikosti a tvaru. Navíc je nutno vyhodnotit vliv na vodní toky a podzemní vody, okolní výstavbu a napojení na infrastrukturu, ať už technickou, v podobě inženýrských sítí, nebo občanskou vybavenost, a dopravní dostupnost.

S rozhodnutím o funkčním využití dále souvisí vypořádání právních vztahů k území, je tedy potřeba vypořádat vlastnická práva, práva věcných břemen a jiná práva, která by mohla v budoucnu omezovat projekt. S tímto také souvisí nutnost vyřešení příjezdu a přístupu projektu včetně napojení na inženýrské sítě, které se velmi často vedou přes sousední nemovitosti a řeší se proto formou věcných břemen.

Realizace projektu může probíhat na nezastavěném území tzv. **green field**. Rozšiřování výstavby na nezastavěné území ve volné krajině má své výhody, v podobě nízkých nákladů tím, že se nemusí odstraňovat nebo adaptovat existující stavby. Na druhou stranu taková výstavba sebou přináší vyšší nároky na zábor půdy, většinou zemědělské, dále jsou zde vyšší náklady na přivedení a vybudování potřebné infrastruktury. Pokud se rozvojový projekt nachází mimo zastavěné území v zázemí města podporuje se tak fáze **suburbanizace**. [8] [16]

Druhou variantou je opětovné využití, již jednou zastavěného území, které je opuštěné tzv. **brown field**. Převážně jed o opuštěné průmyslové areály, zemědělské areály nebo areály ozbrojených složek. Brownfieldy se mohou stát i bytové domy a objekty, které opustili jejich obyvatelé z důvodu neexistence ekonomických aktivit a možností zaměstnání nebo dané objekty již nevyhovují současnému trendu. [4] [10] [11]

### **Ekonomika projektu**

Ekonomické zhodnocení záměru porovnává získané informace s finanční rozvahou. V souvislosti s ekonomickým vyhodnocením záměru se provádí studie

proveditelnosti (feasibility study), která porovnává všechny náklady a všechna rizika s výnosy, které projekt investorovi přinese.

Dále se provádí **analýza citlivosti**, která posuzuje rizika ovlivňující ekonomickou proveditelnost projektu související s nedodržením parametrů zejména vliv inflace, doba výstavby a ovlivní tak průběh obsazování projektu ať už komerčního nebo bytového. [11]

Projekt investiční výstavby je dlouhodobou investicí, která vyžaduje vyhodnocení **dobu návratnosti**. Doba návratnosti představuje počet let, kdy příjmy z realizované investice se vyrovnají výdajům na pořízení investice. Tato doba se vyhodnocuje převážně u objektů, které nejsou spekulativního charakteru nebo nejsou určeny k okamžitému prodeji. Pokud má být investiční projekt spekulativního charakteru konkurenceschopný, neměla by jeho doba návratnosti přesáhnout dobu návratnosti vůči ostatním možnostem investic jako jsou investice do cenných papírů, vkladů bank a jiných druhů nemovitostí.

Výnos z projektu není okamžitý, ale přináší jej až v době po realizaci, proto se budoucí výnosy převádějí na současnou hodnotu pomocí **diskontace**. [11]

#### **Výnosy z investiční výstavby**

Výnosy z investiční výstavby mohou být *jednorázové*, tzn. příjmy z prodeje. Částečně v tomto případě odpadají náklady na odpisy a údržbu nemovitostí, na druhou stranu je zde riziko neobsazenosti a neprodejnosti všech jednotek ve vymezeném časovém horizontu.

Druhou variantou jsou *dlouhodobé* výnosy v podobě nájmu. U této varianty je potřeba počítat s dobou náběhu užívání, průběžnou neobsazeností, náklady na obhospodařování, správou a údržbou dokončené stavby.

#### **Náklady investiční výstavby**

Náklady investiční výstavby se dělí na tři základní skupiny:

*Stavební náklady (hard costs)* – zahrnují náklady spojené s přípravou území a následnou výstavbou – náklady na demolice, terénní úpravy, příprava území.

*Měkké náklady (soft costs)* – jedná se o náklady, které přímo nesouvisí se samotnou výstavbou, ale jde o náklady na přípravné práce jako projektová dokumentace, vyřízení řádných povolení, náklady spojené s napojením na infrastrukturu, správní poplatky, náklady zprostředkovatelům, marketing projektu apod.

*Náklady financování (capital costs)* – náklady vynaložené na zajištění financování koupě, výstavby a užívání projektu.

*Odměna developera* – do nákladů je nutno počítat také s odměnou pro developera.

*Cena pozemku/území* - součástí nákladů je i vynaložená cena za koupi území a nemovitostí na něm se nacházejících. Cena pozemku a území, je blíže popsána v části zabývající se pozemkem jako ekonomickým statkem. [11] [18]

### **1.1.2. Veřejná investiční výstavba**

Předchozí část popisovala investiční výstavbu z pohledu podnikatelského subjektu, jehož cílem při realizaci projektu je dosažení zisku. Investiční projekt však může být realizován veřejným sektorem, jehož záměrem je uspokojení nebo spíše navýšení všeobecného blaha, které by mělo být nejvíce na zřeteli. Toto je jeden ze zásadních rozdílů oproti podnikatelským a komerčním projektům. Další rozdíl oproti soukromým projektům spočívá v kritériích efektivity, spravedlnosti a použitých metodách hodnocení daného investičního záměru.

*Kritérium efektivity* –kritérium řeší, co nejlepší využití veřejných prostředků a zajištění veřejně prospěšných činností.

*Kritérium spravedlnosti* – řeší otázku, jak přerozdělovat veřejné prostředky vzhledem k tomu, že hlavním příjmem veřejného sektoru jsou příjmy z daní. [8] [11]

#### **Metody hodnocení veřejných projektů**

U projektů financovaných z veřejných prostředků se nepoužívá kritéria zisku, ale stanovují se ukazatelé využití. Rovněž se používají finanční a ekonomické analýzy.

*Finanční analýza* u veřejných projektů zahrnuje především *cash flow*, což znamená sledování peněžního toku po dobu realizace a trvání projektu.

*Ekonomická analýza* u veřejných projektů se odlišuje od komerčních projektů ve vstupních datech, kde místo ceny a zisku se užívají společenské ceny vyjadřující státní intervenci a dotaci. Také se užívá stínového ocenění vůči konkurenčnímu projektu nebo ztrátou příležitosti. V rámci ekonomické analýzy se v tomto případě užívají další analýzy:

*cost and benefit* – srovnává společenské náklady s výnosy, které projekt přinese celé společnosti.

*cost effectiveness* –analýza účinnosti nákladů – sleduje náklady a výnosy po dobu životnosti projektu. Sledují se převážně náklady na provoz.

*analýza ekonomického dopadu* – zkoumá ekonomické důsledky a dopady použití veřejných zdrojů na daňový výnos.

*Analýza sociálních důsledků – winners and losers* – mimo ekonomické analýzy se u veřejných projektů sleduje, kdo realizací projektu znamenající přerozdělení veřejných zdrojů ve prospěch projektu získá a kdo ztratí. [8], [11]

## **1.2. Vztah investiční výstavby a regionálního rozvoje**

Investiční výstavba je jednou ze součástí regionální politiky, která vede k jeho rozvoji. Při rozhodování o umístění investice, je potřeba správně vymezit region a správně chápat pojem region, regionální rozvoj a regionální politika a na základě tohoto dále postupovat při rozhodování.

Pojem **region** lze chápat jako účelově vymezené území, jehož hranice jsou dány významnými funkčními vazbami nebo společnými charakteristikami jako jsou například: fyzikální, přírodní, klimatické nebo ekonomické. [8] [9]

Podle této definice lze regiony ohraničovat a definovat na základě podobnosti v indikátorech, jako je stupeň nezaměstnanosti v určitých hospodářských sektorech zemědělství, průmyslu, v tom případě jde kritérium *homogeneity*.

Pokud jsou spojovány územní celky, mezi kterými, na základě určitých indikátorů, jako např. denní dojížděvky (docházky) do zaměstnání, oblasti nákupu, dodavatelské sítě, telefonické hovory apod., existuje úzká vzájemná závislost, pak jde o kritérium *funkčnosti*. [8] [9]

### **Typy regionů**

V praxi se používá následující typy regionů:

- 1) Subnacionální – dílčí území jednoho státu. Např. v ČR NUTS 3 Kraje, NUTS 4 – okresy
- 2) Supranacionální – seskupení dvou a více států
- 3) Transnacionální – tvoří jej dílčí území dvou a více států, které přesahují státní hranice. Např. Euroregiony.[8]

### **Administrativní členění regionů v ČR**

Zákon č. 248/2000 sb. O podpoře regionálního rozvoje region chápe jako územní celek, který je vymezený pomocí administrativních hranic krajů, okresů, správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem, správních obvodů obcí s rozšířenou působností obcí nebo sdružení obcí, jehož rozvoj je podporován podle tohoto zákona. [33]

**Obec** - je základní územní jednotkou v ČR, kterou definuje zákon č. 128/200 sb O obcích, jako základní územní samosprávné společenství občanů, které tvoří územní

celek, jenž je vymezen hranicí území obce. Pokud má obec alespoň 3000 obyvatel, je městem nebo městysem pokud tak stanoví na návrh obce předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření předsedy vlády. Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek a vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. V rámci regionálního rozvoje obec pečuje o rozvoj svého území, o potřeby svých obyvatel a při výkonu této činnosti hájí rovněž veřejný zájem. V současné době je v ČR celkem 6 249 obcí z toho 593 má statut města a 207 statut městys. [36] [23]

**Kraj** - Od r. 2003 má ČR krajské zřízení, které člení její území na 14 krajů. Kraj je rovněž územním společenstvím občanů, které má právo na samosprávu. Kraj stejně jako obce, je veřejnoprávní korporací, která má vlastní majetek a vlastní příjmy stanovené zákonem a hospodaří podle vlastního rozpočtu dle podmínek vyplývajících ze zákona č. 129/2008 sb. O krajích. [35]

**Regiony soudržnosti** – pro účely financování regionálního rozvoje ze zdrojů Evropské Unie, respektive realizace hospodářské a sociální soudržnosti, bylo v ČR zřízeno následujících 8 regionů soudržnosti, Praha – území hlavního města Prahy, Střední Čechy – území Středočeského kraje, Jihozápad – území Jihočeského a Plzeňského kraje, Severozápad – území Karlovarského a Ústeckého kraje, Severovýchod – území Libereckého, Královohradeckého a Pardubického kraje, Jihovýchod – Jihomoravského kraje a kraje Vysočina, Střední Morava – Olomouckého a Zlínského kraje, Moravskoslezsko – které tvoří území Moravskoslezského kraje. Tento region soudržnosti je blíže rozepsán v kapitole zabývající se profilem Moravskoslezského kraje.

**Státem podporované regiony** – jelikož nelze zajistit financování rovnovážného rozvoje všech regionů pouze ze zdrojů EU, proto zákon o podpoře regionálního rozvoje dále vymezuje státem podporované regiony, aby je bylo možné financovat podle potřeby. Regiony jsou rozděleny do 2 základních skupin na *regiony se soustředěnou podporou státu*, jenž se dále člení podle charakteru zaostávání na strukturálně postižené regiony, hospodářsky slabé regiony a venkovské regiony a na *ostatní regiony*. [33]

Regiony se soustředěnou podporou státu jsou definovány tímto zákonem takto:

- *Strukturálně postižené regiony* – regiony, ve kterých se soustřeďují negativní projevy strukturálních změn, dochází k útlumu odvětví a výrobních podniků a k růstu nezaměstnanosti. K jejich vymezení slouží ukazatele charakterizující zejména trh práce a rozvoj podnikání,

- *Hospodářsky slabé regiony* – jsou regiony, které na základě ukazatelů hospodářského a sociálního rozvoje vykazují podstatně nižší úroveň rozvoje, než je průměrná úroveň v ČR. K jejich vymezení slouží ukazatele charakterizující zejména trh práce, hospodářskou úroveň a strukturu a úroveň příjmů obcí a obyvatel,
- *Venkovské regiony* – regiony, které jsou charakterizovány nízkou hustotou zalidnění, poklesem počtu obyvatel a vyšším podílem zaměstnanosti v zemědělství. K jejich vymezení slouží ukazatele charakterizující vývoj počtu obyvatelstva, strukturu jeho zaměstnanosti a podíl obyvatelstva ve venkovských obcích.

*Ostatní regiony* jsou takové regiony, jejichž podporování státem je žádoucí z jiných důvodů. Příklady mohou být pohraniční regiony, regiony postižené živelnými pohromami, regiony se silně narušeným či poškozeným životním prostředím, regiony s méně příznivými podmínkami pro rozvoj zemědělské výroby, regiony s vyšší průměrnou mírou nezaměstnanosti, než je průměrná úroveň v ČR. [33]

### 1.2.1. Teoretická východiska regionálního rozvoje

**Regionální rozvoj** - vyjadřuje vyšší využívání a zvyšování potenciálu systematicky vymezeného prostoru, který vzniká v důsledku prostorové optimalizace socioekonomických aktivit a využití přírodních zdrojů. Výsledkem tohoto navýšení využití se odráží v lepší konkurenceschopnosti soukromého sektoru, životní úrovni obyvatel a stavem životního prostředí. Potencionál regionů se hodnotí pomocí ukazatelů jako např. hrubého domácího produktu na obyvatele, míry nezaměstnanosti, výše průměrné mzdy, míry vybavenosti a kvality infrastruktury apod.

Tento **praktický přístup** k regionálnímu rozvoji se vyskytuje u aktérů ekonomického života praxe, kterými jsou instituce správy krajů, obcí a soukromých subjektů. [18]

**Akademický přístup** považuje region za aplikaci ekonomické, geografické a sociologické nauky k popisu a vyřešení jevů, procesů a vztahů v systematicky vymezeném prostoru, které jsou ovlivněny přírodními, geografickými, ekonomickými a sociálními podmínkami daného regionu. [8] [9] [19]

### 1.2.2. Regionální politika

Z kombinace obou pojetí regionálního rozvoje vycházejí činnosti, které ovlivňují rozmístění socioekonomických aktivit ústící v **regionální politiku**. Všeobecně regionální politiku lze považovat za soubor cílů, opatření a nástrojů vedoucích ke snižování příliš velkých rozdílů v socioekonomické úrovni jednotlivých regionů. [7], [18]

Regionální politiku lze podle Wokouna a kolektivu, také charakterizovat jako koncepční a cílevědomou činnost jisté veřejné autority, usilující o eliminaci negativních důsledků teritoriálně nerovnoměrného ekonomického rozvoje a probíhajících strukturálních změn. (Wokoun a kolektiv 2008, [19] 30 s)

**Cíle regionální politiky** vyplývají z určení hlavních regionálních problémů a z pojetí státní hospodářské politiky a od nich se pak odvíjí nástroje regionální politiky a jsou pro jednotlivá časová období blíže specifikována, aby je bylo možné v průběhu daného období kontrolovat a také vyhodnotit účinnost použitých nástrojů. [8] [19]

#### Nástroje regionální politiky

K naplnění cílů regionální politiky slouží nástroje, které mají za úkol většinou přilákat kapitál, podnikatelské aktivity do regionu a stimulovat využití vnitřních rozvojových zdrojů nebo stabilizovat obyvatelstvo v regionu. Tyto nástroje jsou rozděleny do tří skupin:

- Makroekonomické – vycházejí z fiskální politiky (regionalizace daní a jejich odvod), monetární politika (usnadnění přístupu k úvěrům apod.), protekcionismus (zřízení dovozních limitů a cel)
- Mikroekonomické – tyto nástroje ovlivňují rozhodování jednotlivých ekonomických subjektů, zejména v jejich lokalizaci. Jde o zvýšení mobility pracovní síly – úhrada nákladů na stěhování, podpora při nákupu nebo výkupu nemovitostí, realokace kapitálu – subvence ať už kapitálové nebo na pracovní sílu, nebo daňové úlevy.
- Ostatní – jedná se o nástroje, které se velmi výjimečně používají. Mezi ně patří administrativní nástroje v podobě správních rozhodnutí např. v podobě zastavení činností nevhodných z pohledu potřeb rozvoje území., institucionální nástroje – jako jsou regionální rozvojové agentury apod. [19] [8]

Na národní úrovni jsou nástroje regionální politiky rozdělovány do následujících 7 kategorií, které jsou následně používány na této úrovni.



- infrastrukturální pomoc,
- finanční podněty,
- restriktivní prostředky,
- decentralizace vládních úřadů,
- regionální alokace veřejných investic a vládních zakázek,
- regionální rozvojové agentury
- makropolitické nástroje.

Tým pod vedením R. Wokouna rozdělil nástroje regionální politiky na finanční a nefinanční.

- Nefinanční nástroje – mezi nefinanční nástroje patří administrativní nástroje tj. legislativní úpravy regionální politiky a administrativní opatření v podobě zákazů a omezení, institucionální nástroje, což jsou instituce realizující regionální politiku, projekty a programy. Patří zde věcné a jiné nefinanční nástroje jako například poskytování bezplatného poradenství, propagace regionu, tvorba a zpřístupnění různých zón aj. Z pohledu investiční výstavby jde o zjednodušení administrativního postupu, o pomoc při vyřízení potřebných povolení a podobné pomoci.
- Finanční nástroje obsahují investiční a neinvestiční pobídky tzn. nevratné dotace, úhradu části nákladů, zvýhodněné úvěry nebo poskytnutí záruk na úvěry, kapitálové podílnictví, daňová zvýhodnění nebo rozpočtová zvýhodnění. Pro investiční výstavbu lze využít všechny uvedené nástroje, zejména dotace a zvýhodněné úvěry, případně bankovní záruky. [19]

### **1.3. Teoretická východiska územního rozvoje**

Investiční výstavba vychází z využití území, které můžeme považovat za formu vedoucí k rozvoji území a z toho vychází nutnost chápat území jako ekonomický statek.

Regionální politika se zabývá alokací socioekonomických činností, které vedou ke zvyšování využití a navýšení potenciálu daného prostoru, což znamená využívání vymezeného území. Tím se dostáváme do oblasti územního rozvoje.

Území, se musí brát jako prostorový ekonomický systém, ve kterém se ekonomické subjekty snaží maximalizovat svůj užitek tím, že využívají potenciálu pozemků, jejichž funkční užití mohou ovlivnit. Touto oblastí se zabývá urbanistická ekonomika (urban economy), která považuje pozemek, a tím i území, za ekonomicky vzácné a za ekonomický statek. [10] [11]

### 1.3.1. Území jako ekonomický statek

K dosažení ekonomického bohatství jsou potřeba 3 základní faktory – půda, práce, kapitál. Půda, stejně jako práce, je *primárním* výrobním faktorem, protože vzniká mimo ekonomiku. Existuje pouze *omezené* množství půdy (území), proto je ekonomicky vzácná. Jedná se o fixní faktor, protože její množství a vlastnosti lze velmi obtížně měnit ve velmi malém rozsahu, přičemž tyto změny mají dlouhodobý, často nevratný, charakter. Unikátní vlastností půdy je to, že může poskytovat dvojí užitek:

- a) prostřednictvím svých přírodních vlastností – úrodnost či existence nerostného bohatství,
- b) jako urbanizované (zastavěné území – kdy užitek je dán činnostmi a strukturami, kterým území poskytuje prostor ať už pro bydlení, výrobu, veřejné služby dopravu či jiné. [10] [11])

Stavby a porosty, které se nacházejí na pozemku a jsou s ním spojené pevným základem, jsou označovány za nemovitost. Fyzicky sice lze stavby a pozemky vyznačit a oddělit, ale ekonomická vazba mezi nimi je tak těsná, že se vždy musí o nich uvažovat jako o celku.

#### Hodnota nemovitosti

Z vlastnictví pozemku plyne tzv. **pozemková renta**, jejíž výše souvisí s využitím pozemku a jeho okolí. Využití pozemků je různé, a jeho využití se dá rozdělit do 3 kategorií:

- *Primární produkce* – zemědělské, lesní apod. hospodaření nebo těžba nerostných surovin. Při tomto využití záleží na míře úrodnosti nebo množství, kvalitě a dostupnosti nerostných surovin,
- *Stavební pozemek* – tzv. urbanizovaný – účel bydlení, výroby nebo obchodu – vše pak závisí na poloze, dostupnosti a intenzitě využití,
- *Veřejné stavby a veřejná prostranství* – území pro školy, nemocnice, objekty veřejné správy, plochy pro náměstí a parky. V tomto případě se využití tolik neřídí komerčními kritérii.

Podle způsobu konstrukce a stanovení hodnoty nemovitosti nebo území rozlišujeme následující hodnoty:

- *účetní hodnota* – vyplývá z pořizovacích nákladů, nemovitost je považovaná za kapitálové aktivum,

- užitná hodnota – hodnota nemovitosti odpovídající užtku plynoucího z jejího stávajícího stavu,
- tržní hodnota – hodnota odpovídající částce získané prodejem nemovitosti za stávajícího stavu a podmínek na volném trhu.
- hodnota naděje – je součástí tržní hodnoty. Vyjadřuje hodnotu výhledově výhodnějšího využití území v budoucnosti.
- komerční hodnota – vyjadřuje schopnost nemovitosti zhodnotit vložený kapitál. Vztahuje se zejména k rozvojovým projektům. [10][ 11]

### **1.3.2. Územní rozvoj**

Územním rozvojem se rozumí cílevědomé zhodnocování území, tj. záměrnou změnu způsobu využívání území a staveb, míry intenzity jejich využívání tak, aby se zvýšil užitek (výnos). Tím se iniciuje poptávka po nových plochách a stavbách, takže v územním rozvoji je zásadní stavební činnost. K hospodaření s územím a rozhodování o způsobu jeho funkčního využití slouží územní plánování, které na rozdíl od iniciační role regionální politiky, je v pozici regulátora. Podle zákona o územním plánování, je cílem vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj ať už ve vztahu k příznivému životnímu prostředí, hospodářskému rozvoji a komplexním řešením území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. [8] [9] [19]

**Územní rozvoj** lze chápat jako aplikaci nauk, které se vztahují k prostoru, ale větší význam mají technické obory oproti regionálnímu rozvoji. Toto pojetí územního rozvoje poskytuje poznatky pro tvorbu politiky územního rozvoje. [19]

V současné době územní plánování a regionální rozvoj jsou považovány za rovné a při společné aplikaci by měly vést k lepšímu využití potenciálu území.

### **1.4. Teoretická východiska prostorových struktur**

V souvislosti s rozvojem území a změnou funkčního využití se mění prostorová struktura. K tomuto také přispívá investiční rezidenční výstavba, čímž dochází k urbanizaci a rozvoji sídelních struktur, tedy rozvoji měst. Na základě sledování jejich vývoje byly rozpoznány modely a fáze rozvoje měst.

**Urbanizace** znamená růst měst, který úzce souvisí s demografickým vývojem, rozvojem průmyslu a významnými sociálními změnami. Urbanizaci lze chápat jako mnohostranný sociálně-ekonomický proces, který se vyznačuje stěhováním

obyvatelstva do měst, růstem měst, změnami funkčního využití území, sídel, koncentrací, intenzifikací a diferenciací městských druhů funkcí nebo výroby, vznikem nových forem a prostorových struktur osídlení, rozšířením městského způsobu života se specifickou strukturou styků, kulturou a systémem hodnotových orientací. [16] [12]

**Město** je specifickým sídelním útvarem, který je charakteristický relativní velikostí, vysokou hustotou a kompaktností zástavby. Ve městě je značná koncentrace a hustota obyvatel se specifickou sociální, demografickou a profesní skladbou. Město plní výrobní, správní a obslužnou funkci. Jeho obyvatelstvo pracuje většinou mimo zemědělství, od kterého se tak odvíjí i způsob života a zastavění. [12]

#### 1.4.1. Teorie využívání půdy

Existuje několik teorií, které se zabývají strukturou a rozmístěním jednotlivých funkcí v území města.

V souvislosti s rozhodnutím o nejlepším využití území lze využít *polohovou rentu*, kterou formuloval J.H. von Thünen v Teorii využívání půdy, která se zabývá vztahem ceny zboží, dopravy a umístění výroby. Tato teorie vychází z následujících předpokladů:

- hospodářský prostor, který se rozkládá na homogenní ploše, je izolovaný od ostatních regionů. V jeho středu leží pouze jedno město a neexistují žádné topografické překážky, také neexistují žádné rozdíly v kvalitě půdy.
- Veškerá spotřeba a výroba je soustředěna do jednoho města, kde jsou také směňovány. Ceny a výše poptávky jsou určovány v podmínkách dokonalé konkurence. Produkční lokality výrobců se nacházejí na této homogenní ploše.
- Všichni výrobci mají stejnou výrobní funkci pro stejné výrobky. Kromě půdy jsou všechny výrobní faktory dokonalé mobilní a jsou k dispozici všude za stejnou cenu.
- Dopravní spojení v městě je ze všech směrů stejné, dopravní jsou tak přímo úměrné vzdálenosti. Dopravní náklady jsou rozdílné pro rozdílné výrobky.
- Výrobci se snaží maximalizovat svůj zisk, proto se co nejrychleji přizpůsobují podmínkám poptávky ve městě.

Hlavním pojmem této teorie je *polohová renta*, představuje potenciální zisk, který může výrobce dosáhnout výrobou určitého produktu za tržní cenu, pokud má půdu bezplatně k dispozici. Pokud je půda ve vlastnictví jiného subjektu než je výrobce, bude se i on snažit stanovit nájemné (rentu) v této lokalitě, tím odčerpá polohovou rentu a

výrobce dosáhne nulového zisku. Pro regionální strukturu není podstatné, kdo získá polohovou rentu, protože pořád vznikne stejné množství produkce.

Z této teorie dále vycházejí další teorie zabývající se strukturou města a lokalizací domácnosti. [11] [8] [12]

### **1.4.2. Zonální model**

Zonální model organizace městského prostoru vyvinul v r.1925 E.W.Burgess, jeden ze sociologů tzv. Chicagské školy. Pro zachycení podstaty charakterizování území vyvinul autor model sociálně-prostorovou organizaci města, který dělí město na pět zón:

- centrální obchodní čtvrť, kde je nižší počet trvale bydlících obyvatel (CBD – central business district)
- tranzitivní zóna – ta je hustě osídlená, ale postupně dochází k odlivu obyvatel. V této zóně žijí převážně první generace přistěhovalců do města a obyvatelé s nižšími příjmy. Také zde proniká obchod a lehký průmysl.
- Zóna pracovních sil – kterou obývají dělníci pracující v průmyslu umístěného uvnitř města
- Obytná zóna osídlena zaměstnanci patřící ke střední třídě
- Zóna dojíždění, kterou obývají domácnosti s vyššími příjmy a dojíždějícími za prací do centra města.

Za růstem vnitřního města stál příliv nových přistěhovalců do tranzitivní zóny, která disponuje nižší kvalitou prostředí a bydlení. Z této zóny se pak odstěhovali lidé, kteří zde již delší dobu žili a pracovali. Ti toužili po vlastním bydlení mimo město a přesouvali se tak na předměstí. Z koncepčního pohledu má tento model i nadále velký význam, ale dnes je již mnoha studiemi považován za překonaný. [9] [10] [12]

### **1.4.3. Teorie využití půdy ve městech**

Teorie využití půdy je modelem vycházejícím z neoklasické ekonomické analýzy. Využívá poznatků Thünenova modelu zemědělské výroby a polohové renty. Představitelem této teorie je William Alonso, který využil neoklasické ekonomické analýzy ke studiu struktury měst. Využil matematického aparátu k modelování situace na trhu s pozemky a nemovitostmi. Model vychází ze stejných předpokladů jako model zemědělské výroby rozšířený o předpoklady, že veškeré pracovní příležitosti, služby a obchody jsou dostupné pouze v centru města. Dále model předpokládá, že obecní služby, daňové sazby a ostatní poplatky, mají jednotnou sazbu pro celé území města.

Navíc trh s pozemky je zcela volný a není omezen legislativními nebo plánovacími pravidly. Tato teorie také předpokládá, že člověk se chová racionálně tzn. se snaží maximalizovat svůj zisk nebo užitek podle toho, zda se jedná o domácnosti nebo o podnikatelský subjekt. [8] [12]

Při rozhodování o lokalizaci své domácnosti, řeší racionálně uvažující člověk dvě základní otázky:

- 1) jak velký pozemek koupí a
- 2) v jaké vzdálenosti od centra se usadí.

Model dále předpokládá, že příjem domácnosti odpovídá jejím výdajům, které zahrnují náklady na dopravu do centra, výdaje na bydlení (renta), kterou může využít na koupi nebo pronájem bytu či pozemku, a běžnou spotřebu. Pokud dopravní náklady rostou se vzdáleností od centra a domácnost udržuje konstantní úroveň výdajů na běžnou spotřebu, pak renta ze  $m^2$  bude klesat se vzdáleností od centra, aby bylo dosaženo rovnováhy mezi příjmy a výdaji domácnosti. Na základě těchto předpokladů lze pro každou domácnost zkonstruovat tzv. „bid rent“ funkci, která odpovídá hodnotě renty (ceny za  $m^2$  plochy), kterou domácnost je ochotna zaplatit v určité vzdálenosti od centra při zachování stejné úrovně uspokojení. Pokud budeme předpokládat klesající tendenci cen pozemků s přibývajícím vzdáleností od centra pak bid rent rovněž má klesající tendenci. Vlivem nižších dopravních nákladů může domácnost za pozemek o požadované výměře v blízkosti centra zaplatit více než za pozemek o stejné výměře na okraji města. Bohatší domácnosti, které vyžadují větší plochu ke svému uspokojení, si mohou dovolit větší plochu ve větší vzdálenosti od centra než domácnosti s nižšími příjmy, protože ty si nemohou vlivem dopravních nákladů dovolit denní dojíždění z velké vzdálenosti. Podle tohoto modelu by se měly domácnosti s nejvyšší bid rent usídlit v dané vzdálenosti od centra. Chudší domácnost se usídli v takové vzdálenosti od centra, kde budou existovat nulové dopravní náklady. Tuto teorii lze aplikovat i pro rozmístění komerčních a průmyslových objektů na území města. [8] [12]

#### **1.4.4. Sektorový model**

Tento model navrhnul H. Hoyt (1939) na základě zkoumání sociálních, funkčních a fyzických struktur více než 200 amerických měst. Tento model vychází z tvrzení, že struktura a rozložení sektorů je vymezeno hlavními komunikacemi vedoucích z centrální části města na předměstí. V minulosti to byly vodní toky, později železnice a silnice. Nejbohatší vrstvy se usadily v sektoru s nejatraktivnějším fyzickým

prostředím. Zaměstnanci s nižšími příjmy pak žili v méně atraktivních sektorech v sousedství průmyslových území. K tomuto vymezení podle této teorie dochází na základě vzájemného přitahování určitých funkcí jako je již zmíněné bydlení dělníků v blízkosti průmyslových zón. [8] [12]

#### **1.4.5. Teorie několika jader**

Další teorií zabývající se strukturou města, je teorie několika jader, kterou vypracovali C.D.Harris a E.L.Ullman. Podle této teorie se město skládá z několika jader, přičemž každé jádro se specializuje na jednu určitou funkci jako je např. maloobchod, peněžnictví, správa, výchova, rekreace, bydlení atd. Takováto jádra mohou ve městě existovat již od jeho vzniku. Příkladem takového vývoje je město Lodnyn. Ke vzniku většího počtu center vzniká až dělením původního jediného středu, příkladem tohoto vývoje je Chicago. Za centrum je považováno central business district (CBD). [8] [12]

Ke vzniku více jader dochází z několika důvodů:

- některé činnosti potřebují určitá zařízení – např. průmysl potřebuje napojení na dálkové komunikace a poměrně rozsáhle plochy, zatímco maloobchod potřebuje menší plochu, ale lepší místní dostupnost,
- Pro podobné činnosti je vzájemná blízkost prospěšná, protože například soustředění obchodů s podobným sortimentem soustřeďuje potencionální kupce,
- Jiné činnosti se vzájemně odpuzují, jako v případě sektorálního modelu. Průmysl je hlučný, rušivý a vyžaduje velkou plochu, proto není situován v blízkosti obchodních center nebo obytných čtvrtí,
- Pro některé funkce není nejvýhodnější poloha v centru města z důvodu příliš vysokých nákladů na toto umístění.

Většinou v hlavních obchodních centrech velkých měst se nacházejí velké obchodní domy, zatímco finanční a správní funkce tvoří samostatnou část městského středu. Velkoobchody, průmysl, jak lehký tak těžký, a obytné čtvrti jsou umístěny na jiných plochách a vytvářejí oddělená jádra mimo hlavní střed města.

#### **1.4.6. Teorie etapového vývoje**

Teorie etapového vývoje měst je indukativní přístup k rozvoji měst, který na základě analýz vývoje měst identifikuje 4 základní etapy vývoje města.

**1. etapa - Urbanizace** – první fázi je urbanizace. Ta začíná objevením parního stroje a získání energetické nezávislosti na vodních tocích, což vedlo podniky k usazování ve městech. Vlivem poklesu možnosti výdělku a nedostatku půdy se lidé přesouvají z venkova do města, kde je však nedostatečná infrastruktura a nedostatečný počet bytů. V důsledku toho se začíná stavět velké množství budov a bytů na úkor kvality. Další nutností je přebudování veškeré infrastruktury. Díky existenci velké nenasyčené poptávky a koncentraci průmyslu dochází postupně ke specializaci. Tím, že je centrum již zastavěné a zalidněné, kde se usídlují specializované obchody, finanční a správní instituce, se prostor pro další rozvoj města nachází za jeho hranicemi. To vede k vytlačování funkce bydlení mimo centrum města. Také se začíná projevovat růst příjmů u některých obyvatel, kteří chtějí kvalitněji bydlet a pořizují si větší byty. Největší rozmach urbanizace souvisel s průmyslovou revolucí na konci 18. stol. [10] [12] [8]

K urbanizaci dochází dvěma způsoby:

- **Přímá urbanizace** - dochází k přesunu obyvatelstva z venkova přímo do velkých měst.
- **Nepřímá urbanizace** znamená proces růstu městského obyvatelstva v územích, kde existuje již rozvinutá hierarchická struktura osídlení. Obyvatelstvo se stěhuje z venkova do nejbližšího města, regionálního centra, a následující generace se stěhuje z regionálního centra do většího města. [8] [9] [10]

V souvislosti s vývojem společnosti a ekonomických aktivit se vyvíjela i geografická organizace, na základě kterých se rozlišují 3 systémy vývoje území.

- Statický systém – je charakteristický pro období před industriální společností, kdy je zdůrazňována převažující úloha primárního sektoru, především zemědělství. V této době je také omezená sociální mobilita tak i mobilita obyvatelstva.
- Dynamický systém – odpovídá období industriální společnosti, ve kterém dochází k rozvoji průmyslu, značné socioprofesionální mobilitě a rozvíjí se demokratický politický systém. Z pohledu rozvoje měst dochází k jednosměrné migraci, která vedla k prohlubování rozdílů mezi regionálními systémy. Tento vývoj tak současně vedl k polarizaci regionů, založené na rozdělení funkcí mezi regionálními středisky a jejich zázemí, respektive kooperaci vyspělých oblastí a oblastí zaostalých.



- Organický systém – V organickém systému dochází k přenosu těžiště růstu na terciální a kvarterní sektor, tedy oblasti služeb, výzkumu a vývoje. Dochází k významnému růstu sociální mobility, zvyšuje se úloha informačních kontaktů, jenž vedou k vyšší propojenosti systémů. Organický systém v podstatě znamená, to že, lidé nesoustřeďují své aktivity ve městě, ale rozprostírají se volně v prostoru. Důsledkem je volné vystěhovávání a přesuny z jádrových území měst, které vytváří základ suburbanizační/deurbanizační fáze. [9] [16]

**2. etapa - Suburbanizace** – podle tohoto modelu je druhou etapou suurbanizace. V této etapě dochází k usídlení typických činnosti v centru měst. Obyvatelé se přesouvají z jádra do vnějšího okruhu, což jim umožňuje rostoucí příjmy, výstavba dopravní sítě a veřejné dopravy. K suburbanizaci výrazně přispěl masivní rozvoj automobilové dopravy. Podobným způsobem se chovají i podniky, které se stěhují do vnějšího okruhu města. Rozloha města se rozšiřuje, ale úroveň kvality bydlení v jeho centru klesá. V souvislosti s přesunem obyvatel do vnějšího okruhu a nižším daňovým příjmům centrum města začíná upadat. Investiční projekty jsou často umísťovány v zázemí velkých měst, čímž přispívají k přesunu aktivit z původních centrálních městských a již urbanizovaných ploch. Mimo to dochází k přesunu dalších funkcí z jádra měst – maloobchod, administrativa, zařízení pro sport a volný čas apod.

Suburbanizace může mít i negativní projev v podobě „*urban sprawl*“, do češtiny překládáno jako „sídelní kaše. Tento jev spočívá v umísťování nové výstavby mimo existující kompaktní zastavěná území ve spádové oblasti vlivu metropolitních měst, v pásech kolem významných dopravních tahů či jejich křižovatek. Negativní dopady spočívají v náročnosti na zábor půdy, neprovázanosti a nenávaznosti na veškerou infrastrukturu, včetně občanské vybavenosti (výstavba kolonií rodinných domů) a tak zvýšenou náročností na spotřebu energií a čerpání přírodních zdrojů. Z dlouhodobého hlediska je tato výstavba v rozporu s udržitelným rozvojem. Jde o výstavbu logistických, komerčních, průmyslových objektů, ale i o výstavbu kolonií rodinných domů. [16] [12]

**3. etapa - desurbanizace** - je etapa, ve které dochází k postupnému poklesu počtu stálých obyvatel měst a původně bytové domy v centrálních částech měst se rekonstruují pro komerční účely, převážně kancelářské a obchodní prostory nebo jsou nahrazovány úplně novými budovami. Výrazně se projevuje zhoršující se finanční situace města. Vlivem přílivu obyvatel a průmyslu ve vnějším okruhu klesají původní výhody z jádra, roste hustota obyvatel, cena půdy a rovněž znečištění prostředí. Město

je ohroženo konkurencí okolních větších měst, které disponují nižšími cenami půdy, stále ještě přetrvávajícími aglomeračními efekty, nízkými náklady na život a lepší kvalitou životního prostředí. Obyvatelé v produktivním věku se většinou stěhují do suburbánních zón a obyvatelé v postproduktivním věku využívají k bydlení své rekreační objekty mimo města. To vše vede k sociální segregaci velkých měst, poklesu investic a následnému celkovému úpadku měst. [8] [12]

**4 etapa – Reurbanizace/Desurbanizace.** – V této etapě mohou nastat 2 varianty. Buď dojde k dalšímu úpadku města nebo nastane fáze reurbanizace. Reurbanizace neznámá přírůstek lidí, ale dochází pouze k pohybu obyvatel mezi existujícími městskými strukturami. Velká města se tak soustřeďují na dílčí ekonomické aktivity, které zvýrazňují jejich jedinečnost. Do centra města se stěhují většinou mladí lidé, kteří si budují kariéru a opuštěné budovy, ať už komerční, administrativní nebo historické, jsou přizpůsobeny zcela novému využití. Reurbanizace se vyznačuje selektivním charakterem. [12]

## **2. Profil Moravskoslezského kraje a města Ostravy**

Práce se zaměřuje na investiční rezidenční výstavbu na území Moravskoslezského kraje a statutárního města Ostravy, proto v této části je uveden profil Moravskoslezského kraje a města Ostravy.

### **2.1. Profil Moravskoslezského kraje**

Území České republiky bylo dne 1.ledna 2000 rozděleno mezi 13 krajů. Moravskoslezský kraj je nejvýchodnějším krajem v České republice a má tak velmi strategickou polohu, protože leží na hranici s Polskem a Slovenskem. Kraj sousedí s Olomouckým a Zlínským krajem.

#### **Administrativní členění**

Moravskoslezský kraj se rozkládá na území o celkové rozloze 5 427km<sup>2</sup>. Území bylo dříve rozděleno mezi okresy Bruntál, Opava, Nový Jičín, Ostrava-město, Karviná a Frýdek Místek. V současné době je území kraje rozděleno mezi 22 obcí s rozšířenou působností a nachází se zde 5 statutárních měst, 35 měst, 3 městysů a 300 obcí. Sídelním městem krajského úřadu je statutární město Ostrava, jímž se stalo již v r. 2000. Město Ostrava je hlavním kulturním, společenským a obchodním centrem Moravskoslezského kraje, kde sídlí nejvýznamnější instituce v rámci kraje. Dalšími významnými městy podle počtu obyvatel jsou města Karviná, Frýdek Místek, Opava a Třinec.

V Moravskoslezském kraji se nacházejí pohoří Hrubý Jeseník s nejvyšším bodem kraje horou Praděd (1491 m.n.m) a Moravskoslezské Beskydy (Lysá hora, 1323 m.n.m), které jsou velmi cenné přírodní oblastí a nacházejí se v nich 3 chráněné krajinné oblasti: Beskydy, Jeseníky a Poodří, které narušují dojem kraje jako průmyslového centra. [29] [21]

#### **Historie kraje**

Území Moravskoslezského kraje bylo osídlováno od 12.stol., ve kterém byly obydlovány oblasti v nižších polohách, především podél řek a v blízkosti důležitých cest, mezi které patřily např. Jantarová stezka a Solná cesta. Podél těchto cest pak vznikaly strážní hrady a postupně byla zakládána města. Od 17.stol. se začala do dnešní podoby formovat jádra měst. Postupně na přelomu 18.stol a 19. stol probíhala na okrajích těchto měst industrializace. Zlomem bylo objevení uhlí v r. 1763, jenž učinil Jan Augustin. Těžba byla zahájena v dole Anselm v Landeku v Ostravě Petřkovicích.

Postupně se těžba uhlí rozšířila i na území Těšínského Slezska, která na tomto území byla zahájena v r. 1776 v panství Karviná, které bylo v držení Johann Erdman Florián Larisch. Tím byl zahájen rozvoj průmyslu v tomto kraji.

Růst podporovalo zakládání železáren a hutí v podhorských oblastech, kde se nacházela dostatečná ložiska železné rudy a dostatek zásoby dřeva pro výrobu dřevěného uhlí jako paliva. Tyto hutě v těchto oblastech vznikaly od r. 1770. Rozvoj dále umocnilo zakládání železáren v Ostravě Vítkovicích v r. 1828 a v r. 1836 v Třinci. Dalším faktorem bylo napojení Ostravského regionu na železniční dopravu prostřednictvím *Severní dráhy Ferdinandovy*. Mezi lety 1918 až 1958 probíhal spor Československa s Polskem o území, označené jako Těšínské Slezsko. Velký vliv na vývoj kraje měla světová hospodářská krize v letech 1929 – 1934 a následné vypuknutí druhé Světové války. V tomto období se musely průmyslové podniky přeorientovat na válečnou výrobu. Dokonce byla část území Těšínského Slezska po dohodě v r. 1938 postoupena Polsku. Na tomto postoupeném území se nacházelo 2 794 průmyslových podniků.

Po ukončení II.světové války dochází k intenzivnímu rozvoji průmyslu a těžby uhlí v Ostravsko-Karvinském revíru. V r. 1958 byla například zahájena výstavba Dolu ČSM. Největším dolem v této lokalitě byl Důl Darkov. V r. 1949 byla zahájena výstavba nového rozsáhlého komplexu Nová huť v Ostravě Kunčicích V důsledku toho dochází k nárůstu počtu obyvatel a budování nových sídlišť v rámci města Ostravy se jednalo o vybudování sídlišť tehdy v okrajových částech Poruba, Zábřeh, Hrabůvka, Výškovice a Dubina. Kromě těchto sídlišť bylo vybudováno město Havířov, jehož výstavba byla zahájena v r. 1947. Havířov byl budován podle směrného územního plánu, jenž dodržoval zásady urbanismu v tehdejšímu stylu socialistického realismu. Tento směr spočíval v semknutém půdorysu a vnitřním sektorovém členění.

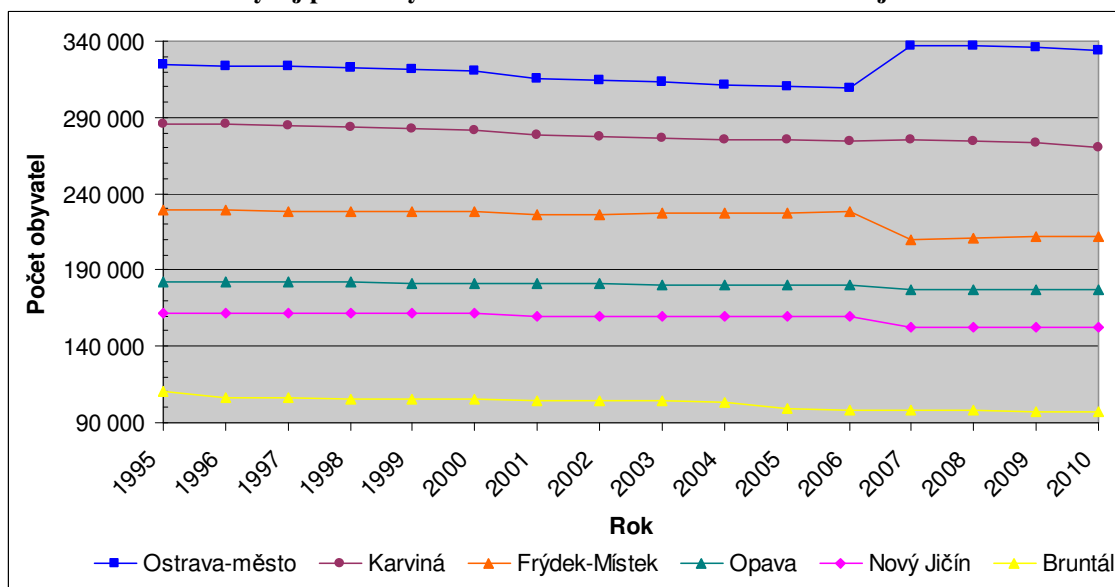
V důsledku události roku 1989 dochází k postupnému útlumu podpory těžkého průmyslu zejména těžby uhlí, což má velký dopad na území okresu Karviná, který patří dlouhodobě mezi nejvíce strukturálně postižené regiony. [21] [29]

### **2.1.1. Obyvatelstvo**

Moravskoslezský kraj patří mezi 3 kraje s nejvyšším počtem obyvatel, ve kterém k 31.12.2011 žilo 1 230 534 obyvatel Podle pohlaví zde žilo 602 068 mužů a 628 466 žen. Hustota zalidnění v kraji je 230 obyvatel/km<sup>2</sup>. Nejvýznamnějším městem kraje je Ostrava, ve kterém žilo k 1.1.2011 310 464 obyvatel. Nejvíce obyvatel žije

v okrese Ostrava – město celkem 333 579 obyvatel. Druhým nejlidnatějším okresem je okres Karviná s 270 412 obyvateli, dále následuje okres Frýdek – Místek (212 100 obyvatel). V okrese Opava žilo k 31.12.2010 177 236 obyvatel a 152 524 obyvatel žilo v okrese Nový Jičín. Nejméně obyvatel žije v Okrese Bruntál (97 369 obyvatel).

**Graf 2.1 Vývoj počtu obyvatel v okresech Moravskoslezského kraje v letech 1995 - 2010**



Zdroj: [23]

I přes to, že je Moravskoslezský kraj třetím nejlidnatějším krajem, postupně dochází k poklesu počtu obyvatel. Výše uvedený graf 2.1 zobrazuje vývoj počtu obyvatel v období od r. 1995 do r. 2010. K poklesu počtu obyvatel dochází již od r. 1995 až do r. 2007, kdy dochází k mírnému nárůstu počtu obyvatel. V tomto roce největší nárůst zaznamenal okres Ostrava, kdy k němu byly přičleněny některé obce z okresu Frýdek Místek, který tak zaznamenal největší pokles obyvatel.

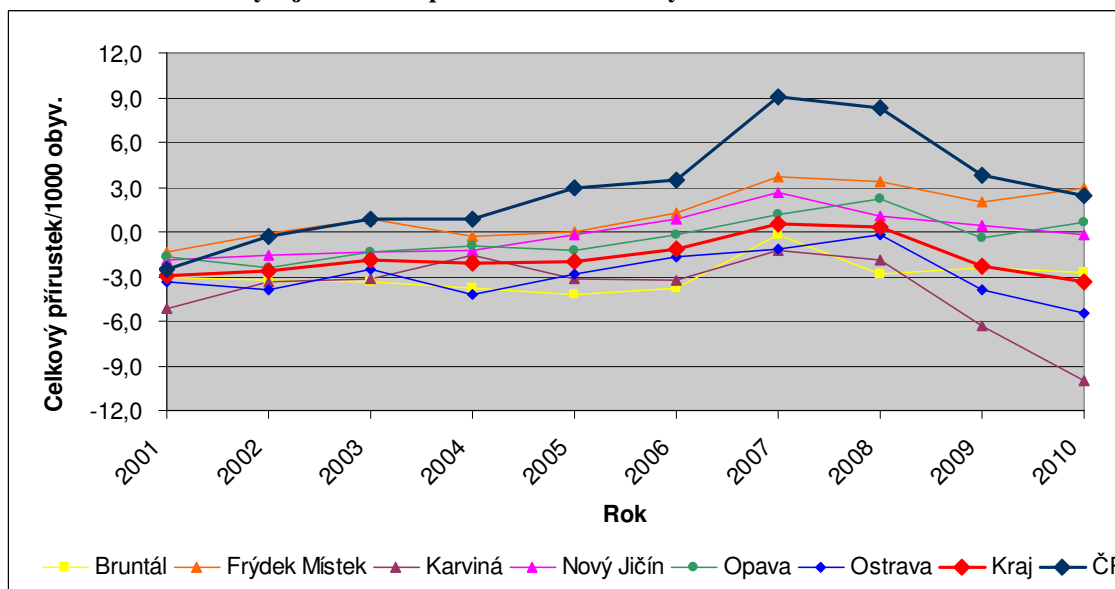
Negativní trend vývoje počtu obyvatel dále ilustruje graf č. 2.2, který zobrazuje vývoj celkového přírůstku na 1000 obyvatel, který zohledňuje vliv stěhování a přirozeného přírůstku. Ukazatel celkového přírůstku v Moravskoslezském kraji dlouhodobě kopíruje trend v celé ČR, ale stále se nachází pod jeho úrovní. S výjimkou let 2007 a 2008, kdy došlo k mírnému přírůstku, dochází k postupnému úbytku. K mírnému celkovém přírůstku dochází v okresech Frýdek Místek, Nový Jičín a Opava.

K nejvýraznějšímu úbytku v kraji dochází v období 2008 až 2010. V uvedeném období má největší úbytek obyvatel okres Karviná, které způsobilo stěhování.

Stabilně vlivem stěhování dochází k úbytku obyvatel také v okrese Bruntál. Vlivem stěhování klesá také počet obyvatel v okrese Nový Jičín. Stěhování naopak

přispělo k nárůstu počtu obyvatel v okresech Frýdek Místek a Opava. Vývoj ukazatele přírůstku stěhováním zobrazuje graf č. 2.3.

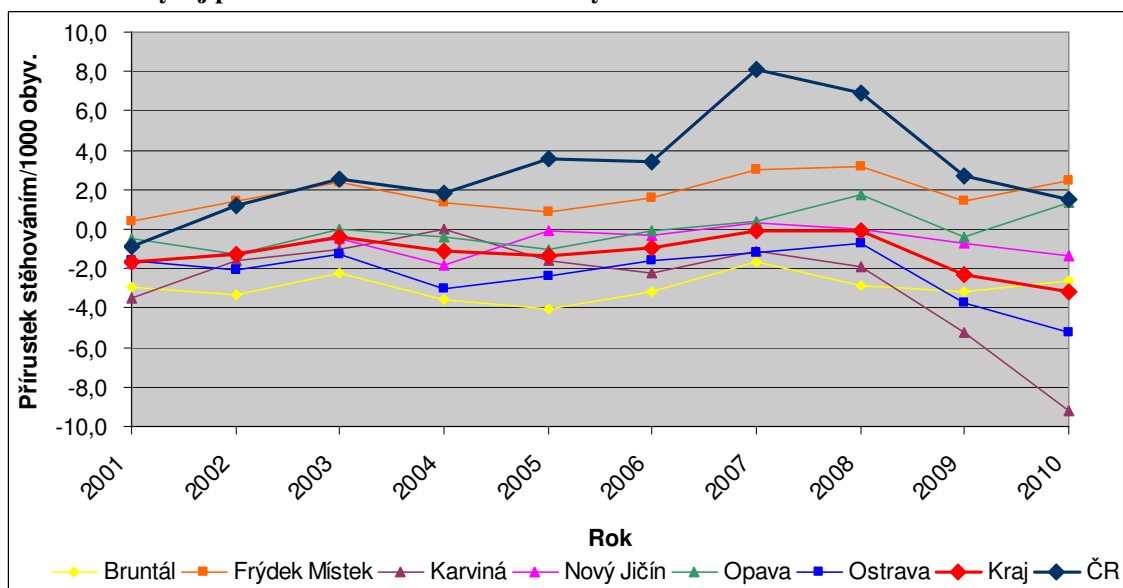
**Graf 2.2 Vývoj celkového přírůstku na 1000 obyvatel v letech 2001 - 2010**



Zdroj [23] vlastní zpracování

Odchod obyvatel z kraje a jeho okresů má několik příčin. Mezi hlavní příčiny patří problematické získávání zaměstnání. V případě okresu Karviná se jedná o dlouhodobý problém spojený s trvalé vysokou nezaměstnaností, která je spojena s poklesem těžby a těžkého průmyslu v regionu. S vysokou mírou nezaměstnanosti se dále potýká okres Bruntál, který je rovněž postižen nedostatečným počtem pracovních příležitostí.

**Graf 2.3 Vývoj přírůstku stěhováním na 1000 obyvatel v letech 2001 - 2010**

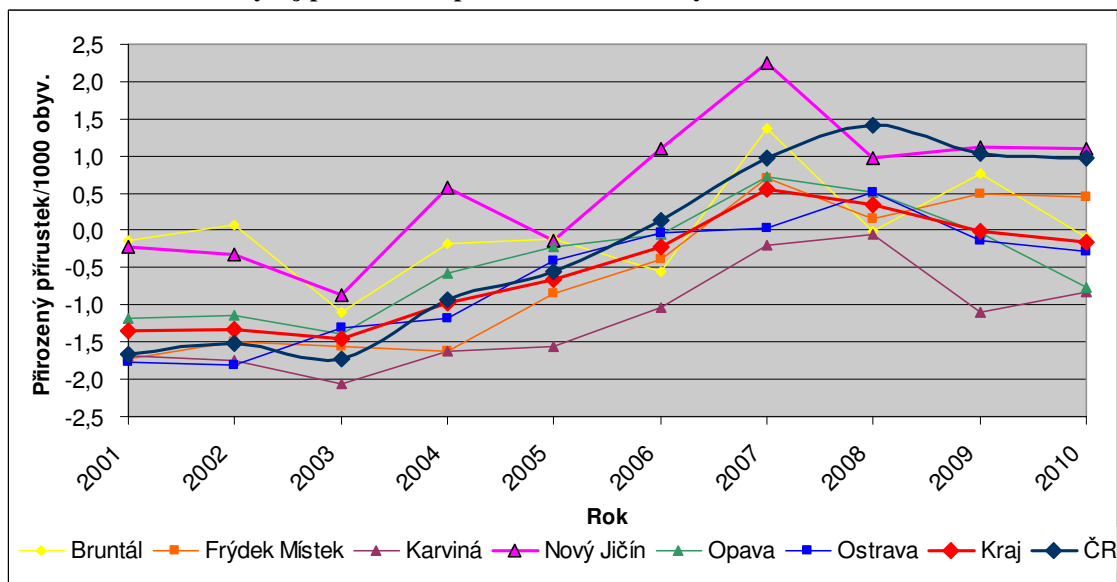


Zdroj: [23] vlastní zpracování

Právě problematické získání odpovídajícího zaměstnání a dále pak ne zcela čistě životní prostředí spolu se sociálním napětím, které panuje v kraji vede k postupnému odchodu především mladých lidí mimo Moravskoslezský kraj. K mírnému zlepšení situace přispěl rozvoj průmyslových zón, které vytvořily nové možnosti získání zaměstnání.

Kromě vlivu stěhování má na vývoj počtu obyvatel vliv i přirozený přírůstek, jehož vývoj v období 2001 – 2010 zobrazuje graf 2.4. Přirozený přírůstek se vypočítá jako rozdíl mezi počtem živě narozených a počtem zemřelých. Tento ukazatel potvrzuje vývoj situace v celém kraji. Stejně jako u celkového přírůstku tak i u přirozeného přírůstku kopíruje vývoj v kraji vývoj v celé ČR. Největšího přirozeného přírůstku bylo v kraji dosaženo v r. 2007, kdy dosáhl hodnoty 0,5. Největší přírůstky v tomto roce dosáhly okresy Nový Jičín a Bruntál, jenž přesáhly hodnoty dosažené v celé ČR. I přes dlouhodobě přetrvávající přirozený úbytek se situace od r. 2003, kdy byl přirozený úbytek nejvyšší, mírně zlepšuje, protože hodnoty ve všech okresech i na úrovni celého kraje, se postupně přibližují hranici přirozeného přírůstku. Nejhorší situace i přes pozitivní trend je v okrese Karviná. I přes výrazné skoky dochází dlouhodobě k přirozenému přírůstku v okresech Bruntál a Nový Jičín.

**Graf 2.4 Vývoj přirozeného přírůstku na 1000 obyvatel v letech 2001 – 2010**



Zdroj [23] vlastní zpracování

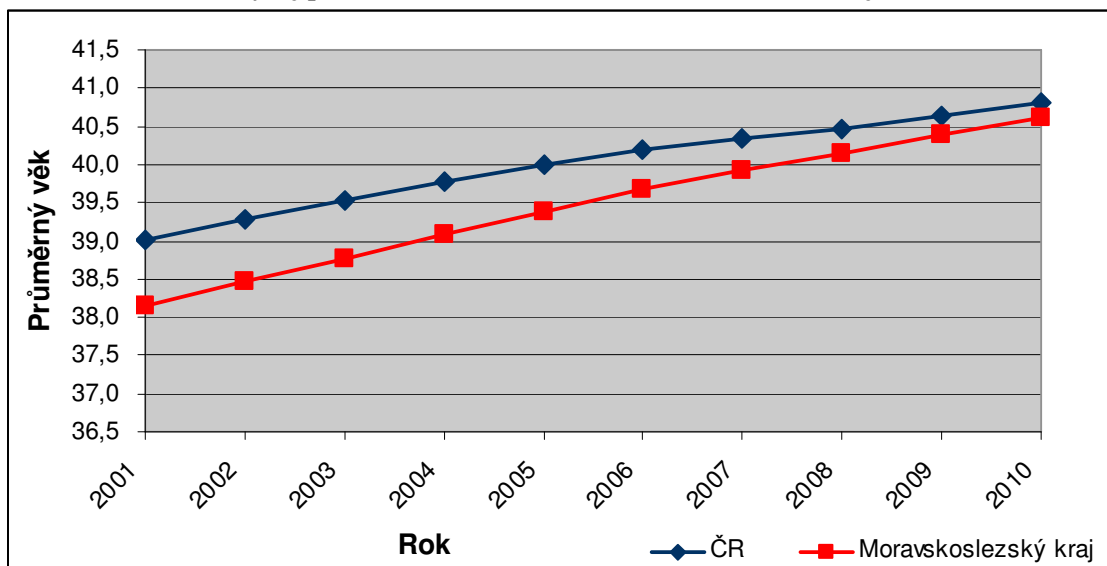
I když se zdá, že se situace postupně zlepšuje, i nadále dochází k postupnému úbytku obyvatel a ke zhoršení věkové skladby obyvatel kraje. Pokud trend bude dál pokračovat, bude to mít velký dopad na celou ekonomiku regionu včetně trhu

s rezidenčním bydlením. Dopadu bude spočívat ve změně skladby domácnosti, stárnutí obyvatelstva a z toho pak budou vyplývat požadavky na bydlení.

### Věková struktura

Největší procento obyvatel 70,5% tvoří obyvatelé v produktivním věku 15 – 64 let. Děti do 14 let tvoří 14,4%. Lidí ve věku 65 let a více tvořili 15% počtu obyvatel. Průměrný věk obyvatel v Moravskoslezském kraji je 40,6 let, přičemž průměrný věk mužů je 39let a žen 42,2 let.

Graf 2.5 Vývoj průměrného věku v ČR a Moravskoslezském kraji v letech 2001 - 2010



Zdroj: [23] vlastní zpracování

V celé ČR se neustále zvyšuje průměrný věk, tento trend kopíruje i vývoj v Moravskoslezském kraji. V r. 2001 byl průměrný věk v Moravskoslezském kraji o 1 rok nižší než průměr v celé ČR. Od tohoto roku se neustále průměrný věk v kraji (40,6) přibližuje hodnotám v celé ČR (40,8) a v r. 2010 je rozdíl jen 0,2 roku. I přes zvyšující se průměrný věk patří Moravskoslezský kraj mezi kraje s nejnižším průměrným věkem.

### 2.1.2. Trh práce

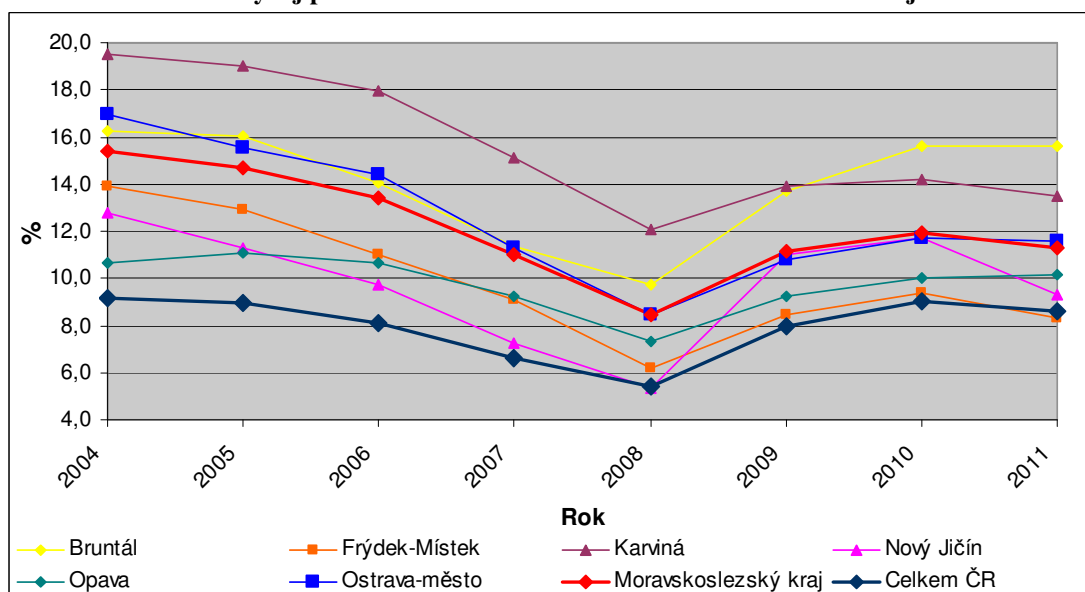
Jednou z hlavních příčin poklesu počtu obyvatel je problematické získání atraktivního zaměstnání hlavně pro absolventy vysokých škol, kteří následně hledají uplatnění mimo území kraje. Moravskoslezský kraj spolu s krajem Ústeckým, Olomouckým a Karlovarským krajem patří mezi 4 kraje s nejvyšší mírou nezaměstnanosti přesahující hranici 10%. V r. 2004 průměrná míra nezaměstnanosti v kraji dosahovala téměř 15,5% a postupně s příznivým ekonomickým vývojem klesala až do r. 2008, kdy byla v kraji i v celé ČR průměrná míra nezaměstnanosti nejnižší, jak dokládá následující graf 2.6.



Nejvyšší nezaměstnanost je v okrese Bruntál, která v r. 2011 téměř přesáhla 16% a dosáhla úrovně z roku 2004. Nejnižší míra nezaměstnanosti byla do r. 2008 v okrese Nový Jičín, ale po roce 2008 opět 2 roky rostla. V r. 2011 pak byla v tomto okrese nejnižší.

I přes to, že Moravskoslezský kraj trpí nezaměstnaností, jeho silnou stránkou je pracovní síla, která je disciplinována a dostatečně navyklá na pravidelnou pracovní v těžkých pracovních podmínkách, průmyslové výrobě. Tento atribut kraj používá pro přilákání nových investorů do regionu.

**Graf 2.6 Vývoj průměrné nezaměstnanosti v Moravskoslezském kraji 2004 - 2011**



Zdroj: [27] vlastní zpracování

Z vývoje míry nezaměstnanosti, uvedené v grafu 2.6 je patrné, že nově příchozí investoři a zaměstnavatelé do regionu spolu s relativně příznivým ekonomickým vývojem pomohli výrazným způsobem snížit míru nezaměstnanosti v kraji a celkově zlepšit situaci v kraji, která i přes tento pozitivní vývoj zůstává i nadále velmi komplikována.

### Mzdy

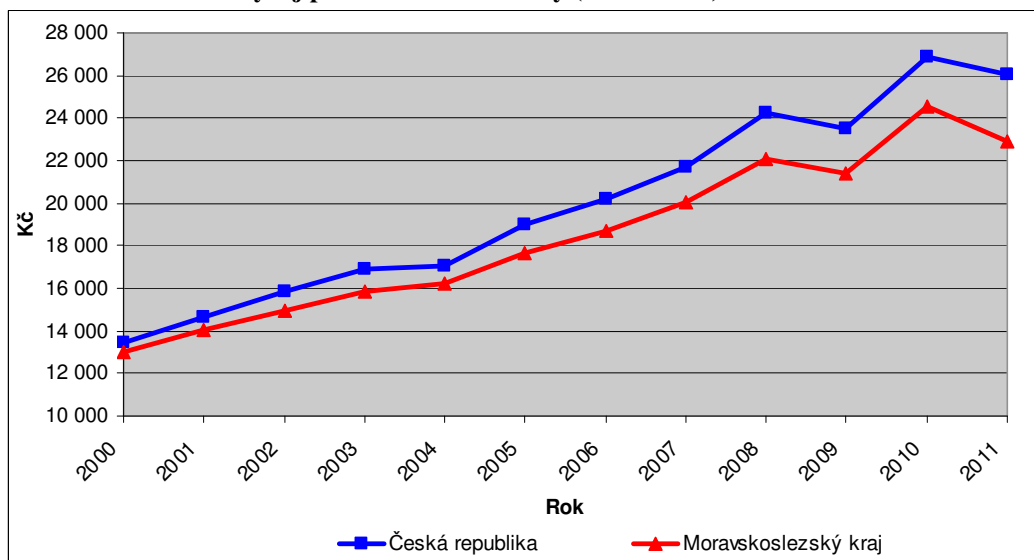
Mzda respektive výše příjmů je dalším ukazatelem atraktivity regionu, protože možnost získání kvalitní práce s odpovídajícím ohodnocením dokáže udržet stávající a přilákat nové obyvatele do regionu. Průměrná hrubá měsíční mzda v Moravskoslezském kraji byla v r. 2011 22.907Kč.

Od r. 2001 dochází k neustálému růstu hrubé měsíční mzdy v celé ČR z 14 633Kč na 26 881Kč v r. 2010. V Moravskoslezském kraji došlo k nárůstu z 14 049Kč v r. 2001 na 24 554Kč v r. 2010. Kraj sice nedosahuje průměrné mzdy dosahované

v celé ČR, ale nepatří ani mezi kraje s nejnižší mzdou, jako je Karlovarský, Zlínský, Jihočeský nebo Pardubický kraj.

Dlouhodobě nejvyšší průměrné mzdy jsou dosahovány v Praze ( 36 124Kč v r. 2010) a Středočeském kraji (27 001Kč). Rozdíl v průměrné mzdě dosažené v Praze a Moravskoslezském kraji byl v r. 2010 11 570Kč.

**Graf 2.7 Vývoj průměrné hrubé mzdy (2000 - 2011)**

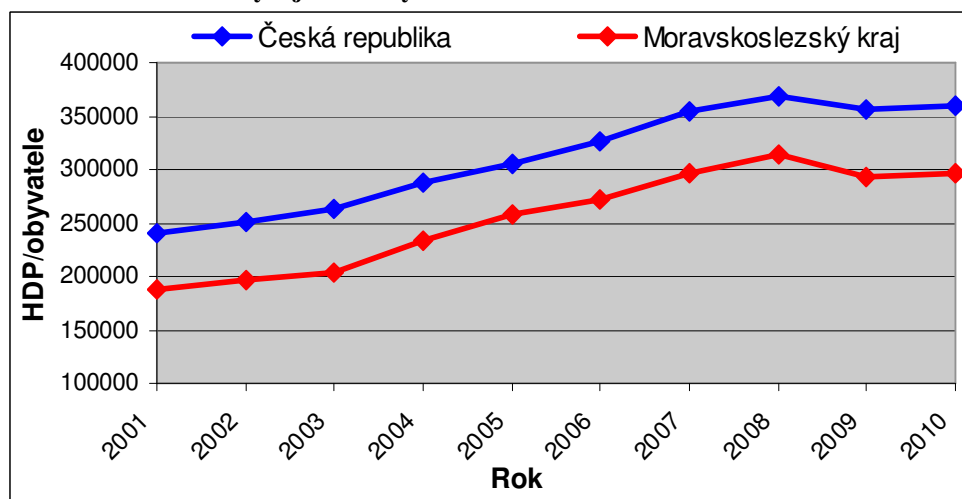


Zdroj: [22] vlastní zpracování

### 2.1.3. Ekonomické činnosti

Vývoj hospodářství v Moravskoslezském kraji kopíruje celkový vývoj v České republice. Při srovnání podle ukazatele HDP na obyvatele se řadí Moravskoslezský kraj na 9. místo mezi kraji. Nejvyššího HDP na obyvatele bylo dosaženo v r. 2008 a to 314 644Kč/obyvatele. V tomto roce dosáhla také ekonomika v ČR nejlepších výsledků. Tento vývoj byl dán příznivým celosvětovým ekonomickým vývojem.

**Graf 2.8 Vývoj HDP/obyvatele v Kč v letech 1996 - 2010**



Zdroj: [22] vlastní zpracování

Moravskoslezský kraj patří mezi 4 kraje, které se nejvíce podílejí na tvorbě HDP v ČR. V r. 2010 se kraj podílel necelými 10ti %. Největší podíl tvoří hlavní město Praha (25,8), za ní následuje Středočeský kraj (10,7%) a Jihomoravský kraj (10,3%). Toto srovnání uvádí graf 2.9.

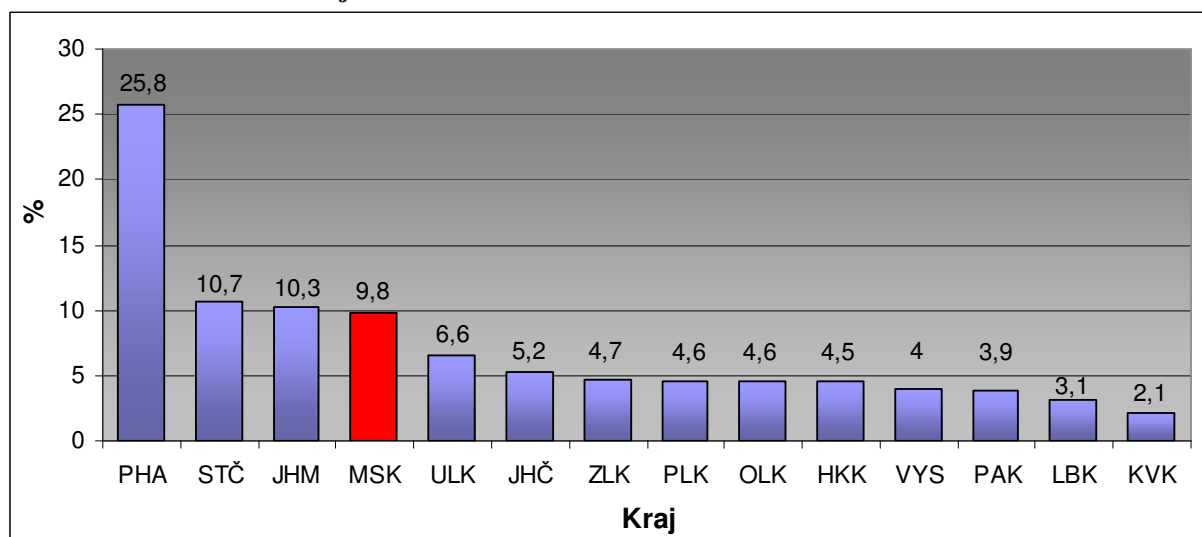
**Tabulka 2.1 Počet ekonomických subjektů podle počtu zaměstnanců a okresů k 31.12.2010**

Kraj, okres	Ekonomické subjekty celkem	v tom podle kategorie počtu zaměstnanců						
		neuvedeno	bez zaměstnanců	1–49	50–249	250–499	500 – 999	1 000 a více
<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>245 290</b>	<b>142 505</b>	<b>75 180</b>	<b>26 290</b>	<b>1 082</b>	<b>123</b>	<b>65</b>	<b>45</b>
Bruntál	19 226	10 754	6 336	2 034	90	5	5	2
Frýdek-Místek	40 569	22 691	12 904	4 749	185	26	9	5
Karviná	42 391	26 339	11 637	4 212	170	19	10	4
Nový Jičín	29 930	17 409	9 505	2 868	121	15	8	4
Opava	36 683	20 688	12 158	3 669	145	11	8	4
Ostrava-město	76 491	44 624	22 640	8 758	371	47	25	26

Zdroj: [22]

V Moravskoslezském kraji bylo evidováno k 31.12.2010 celkem 245 290 ekonomických subjektů. Podle počtu zaměstnanců největší podíl tvoří kategorie neuvedeno (142 505 subjektů) a bez zaměstnanců (75 180 subjektů). V kraji působí celkem 45 ekonomických subjektů s 1 000 a více zaměstnanci, z nichž 26 působí v okrese Ostrava – město. V okrese Karviná bylo evidováno 10 subjektů s 500 – 999 zaměstnanci.

**Graf 2.9 Podíl krajů na tvorbě HDP v r. 2010**



Zdroj: [22] vlastní zpracování

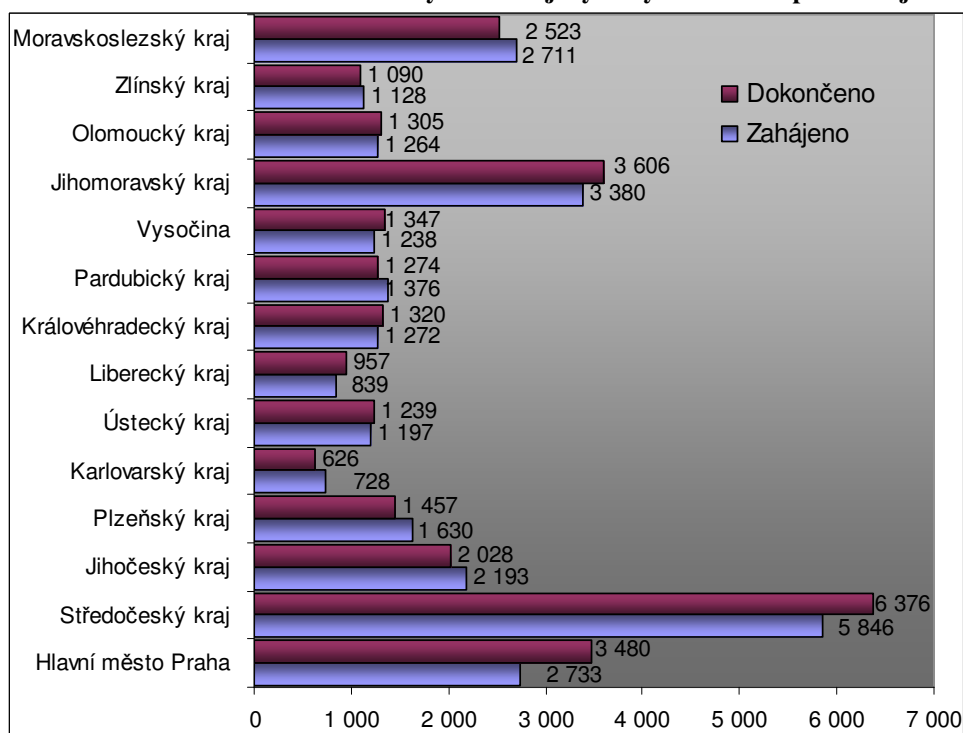
Podle klasifikace NACE-CZ bylo v kraji nejvíce jednotek s převažující činností velkoobchod/maloobchod (67 714 jednotek), která převažovala ve všech okresech. Pak následovaly profesní, technické a vědecké činnosti (31 157 jednotek), které nejvíce

působily na území okresu Ostrava-město. Jednotek s převažující průmyslovou činností bylo v r. 2010 celkem 31 074 jednotek, což představuje 9,51% subjektů s touto činností v celé ČR a patří tak mezi kraje s nejvyšším podílem subjektů s převažující průmyslovou činností. Nejvíce těchto subjektů působilo v Jihomoravské a Středočeském kraji (12%), necelých 11% těchto podniků pak působí na území hlavního města Prahy. Většina průmyslových podniků v Moravskoslezském kraji působí v oblasti zpracovatelského průmyslu zaměřeného na výrobu kovových konstrukcí, kovodělných výrobků a výrobků elektrických zařízení.

#### 2.1.4. Stavební činnost

V oblasti stavební činnosti působilo k 31.12.2010 na území Moravskoslezského kraje 27 921 jednotek, kterých je nejvíce evidováno v okresech Ostrava-město (7 454) a Opava, kde působí 5 366 registrovaných jednotek. V oblasti nemovitostí působilo 10 813 jednotek, kterých opět bylo nejvíce v okrese Ostrava Město (4 904 jednotek). Více jak 1 400 jednotek zabývajících se touto činností působilo v okresech Karviná (1476) a Frýdek-Místek (1430).

**Graf 2.10 Počet dokončených a zahájených bytů v r. 2011 podle krajů**

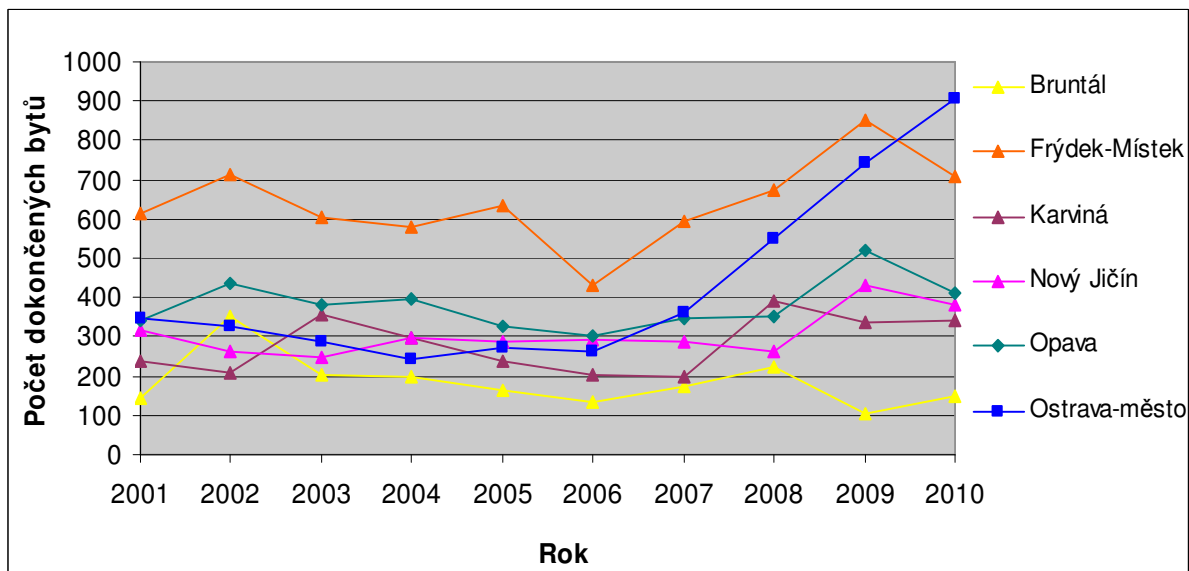


Zdroj: [22]

V posledních letech probíhá v Moravskoslezském kraji poměrně intenzivní bytová výstavba, jejíž vývoj zobrazuje graf 2.11. Nárůst intenzity výstavby je patrný zejména v okresech Frýdek Místek a Ostrava – město.

V počtu dokončených a zahájených bytů v r. 2011 se Moravskoslezský kraj s 2 711 zahájenými byty řadí spolu se Středočeským, Jihomoravským a Prahou mezi 4 kraje s nejvyšším počtem zahájených bytů. Nejvíce bytů bylo v tomto roce dokončeno ve Středočeském (5 846 bytů). V Moravskoslezském kraji bylo dokončeno v r. 2011 celkem 2 523 bytů.

**Graf 2.11 Počet dokončených bytů v okresech Moravskoslezského kraje 1995 - 2010**



*Zdroj: [22] vlastní zpracování*

Mezi okresy Moravskoslezského kraje, bylo nejvíce bytů dokončeno v r. 2010 a to v okrese Ostrava-Město, kde bylo dokončeno celkem 905 bytů. Od r. 1995 do r. 2010 bylo nejvíce bytů dokončeno v okrese Frýdek Místek, celkem 8 742 bytů. Intenzivní růst počtu dokončených bytů v okrese Ostrava město začíná být až od r. 2006 a v r. 2010 předstihl již okres Frýdek Místek. Nejméně bytů je postupně dokončováno v okrese Bruntál. Vývoj počtu dokončených bytů by mohl souviset s postupným dokončováním developerských projektů, jejichž výstavba byla zahájena v r. 2005, kdy investiční společnosti v oblasti rezidenční výstavby očekávaly příchod nových investorů a podniků do Moravskoslezského kraje včetně největšího subjektu, automobilky Hyundai v Nošovicích, pro jejichž zaměstnance bylo potřeba vybudovat dostatečný počet bytů.

## 2.1.5. Infrastruktura

### Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura je v kraji na relativně dobré úrovni díky nutnosti propojení oceláren a železáren s blízkými uhelnými doly a sídelními oblastmi. Dopravu

materiálu mezi těžebními a zpracovatelskými zajišťuje především železniční doprava. V kraji je celkem provozováno 674km železničních tratí.

V kraji je celkem 3 428km silnic. 1 888km tvoří silnice III.třídy, 803 km II. třídy a 684km I. Třídy. Dálnice tvořily v r.2010 pouze 54km a v r. 2010 připadalo na 10.000 obyvatel v kraji celkem 27,6km silnic a dálnic. Ve srovnání s ostatními kraji, podle tohoto ukazatele patří Moravskoslezský kraj spolu s Prahou na poslední místo. Situaci v silniční dopravě v kraji pomohlo výrazně pomohlo zlepšit napojení Moravskoslezského kraje na dálniční síť. Do dvou let po dokončení výstavby několika úseků by mělo dojít k úplnému napojení kraje na evropskou síť dálnic a rychlostních silnic. Ne však ve všech okresech je situace na dobré úrovni, vzhledem k přetížení několika silnic jako například v Jablunkově nebo chybějící rychlostní komunikace mezi Opavou a Ostravou. [21] [29]

V kraji se nachází mezinárodní letiště Leoše Janáčka v Ostravě Mošnově, kde se v jeho blízkosti připravuje další průmyslová zóna, pro příchod nových investorů.

### **Rozvojové plochy**

Na svém území má Moravskoslezský kraj několik významných průmyslových zón, které se nacházejí v Krnově, Ostravě, Karvině, Kopřivnici, Frýdku Místku a Třinci. Tyto plochy se dále rozrůstají a připravují pro příchod dalších investorů do regionu. Pro nové využití se také připravují rozsáhlé opuštěné průmyslové areály, které jsou postupně rekultivovány k dalšímu využití. V tomto ohledu jsou nejrozsáhlejšími projekty Nová Karolina a projekt Nové Vítkovice, které po dokončení budou propojeny a vznikne tak unikátní prostředí, kde se budou nacházet plochy jak pro komerční účely, bydlení tak jedinečné prostředí pro kulturní a společenský život. [29] [25]

### **Technická infrastruktura**

Pod technickou infrastrukturou si lze představit vybavenost kraje jednotlivými inženýrskými sítěmi. V Moravskoslezském kraji je rozvinuta infrastruktura všech inženýrských sítí.

V r. 2010 bylo 98% obyvatel kraje zásobovanou pitnou vodou z veřejných vodovodů, přičemž v tomto roce bylo v ČR takto zásobováno 93% obyvatel. Horší situace je v oblasti napojení na veřejnou kanalizační síť, kdy v témže roce bylo napojeno na tuto kanalizaci jen 80,8% obyvatel.

K postupnému zlepšení prostředí v Moravskoslezském kraji přispěl rozvoj plynofikace a omezení vytápění domácnosti tuhými palivy. Z celkem 299 obcí bylo v r. 2010 plně plynofikovaných 32% obcí, a částečně plynofikovaných obcí je 48%.

V necelých 24% obcí je napojeno na plyn více jak 75% bytů v obci. Stále však zůstává 20% obcí, které nejsou ještě plynofikovány. [22] [21]

### **Vybavenost a instituce**

Moravskoslezský kraj má vybudovanou dostatečnou síť všech zařízení a institucí. Celkem se zde nachází 590 kulturních zařízení. Nejvíce má kraj knihoven 430 (včetně poboček). Nejvíce knihoven se nachází v okrese Opava (111), nejméně veřejných knihoven se nachází na území okresu Ostrava-město (27). Dále je zde 54 kin, 84 muzeí a 22 divadel. Nejvíce muzeí se nachází v okrese Nový Jičín. Sportovních zařízení má kraj celkem 2 640. Nejvíce těchto zařízení se nachází v okrese Frýdek Místek a to 552.

Moravskoslezský kraj také disponuje rozsáhlou sítí všech úrovní školských zařízení, kterých je v kraji celkem 623 včetně 4 vysokých škol: VŠB-TU Ostrava, Ostravská Univerzita, Slezská univerzita v Opavě a Vysoká škola podnikání a.s. a rozsáhlé sítě středních škol.

Moravskoslezský kraj má celkem 18 nemocnic, z nichž nejvíce se nachází v okrese Karviná. 3 nemocnice se nachází v okrese Ostrava město. Okres Frýdek Místek má 4 nemocnice. V okrese Bruntál se nacházejí 2 nemocnice a 1 je situována v okrese Opava. [21] [22]

Sídlem významných institucí je statutární město Ostrava, které je také sídelním městem krajského úřadu pro Moravskoslezský kraj a zároveň je i administrativním a obchodním centrem Moravskoslezského kraje.

### **2.1.6. Životní prostředí**

Moravskoslezský kraj se rozkládá na území o celkové rozloze 5 427km<sup>2</sup>, které z 51% tvoří zemědělská půda, jejíž největší využití je jako orná půda. Zahrady tvoří pouze 3,2% této půdy a sady 0,13%. Trvale zatravněné plochy tvoří 15,66%, této půdy. Na území kraje se nenachází žádné území využívané jako vinice nebo chmelnice. Zbývajících 49% území tvoří nezemědělská půda, která je tvořena z necelých 36% lesními pozemky. 9,3% území tvoří ostatní plochy. Zastavěné území tvoří zatím pouze 2,19%. 2,11% území tvoří vodní plochy.

Jak již bylo zmíněno v úvodu této kapitoly, na území Moravskoslezského kraje se nacházejí 3 chráněné krajinné oblasti Beskydy, Jeseníky a Poodří, které zabírají plochu 97 779ha a 147 maloplošných chráněných území z nichž 73 jsou přírodní rezervace. Každý okres v Moravskoslezském kraji tak má na svém území určitý typ

chráněného území. Podle počtu se nejvíce maloplošných chráněných území nachází v okrese Frýdek Místek, celkem 53, které zabírají území o výměře 2 351,41ha. Podle rozlohy takto chráněného území se nejvíce nachází v okrese Bruntál, kde je takto chráněna plocha o rozloze 2 374ha. Okres Nový Jičín má sice 29 maloplošných chráněných území, ale zabírají plochu pouze o rozloze 894ha. Celkově tato chráněná území zabírají plochu o rozloze 6 903ha.

V minulosti trpěl Moravskoslezský kraj znečištěným životním prostředím, k jeho zkvalitnění došlo díky omezení výroby těžkého průmyslu zejména provozu vysokých pecí a dále také zaváděním opatření pro snížení vypouštění škodlivých látek. Celkově bylo v Moravskoslezském kraji v r.2010 investováno do opatření na ochranu životního prostředí 2 682 562 tis.Kč. Nejvíce bylo investováno na území okresu Ostrava město, kde bylo investováno celkem 1 447 486 tis.Kč. Největší část byla vydána na nakládání s odpadními vodami, kde jen v okrese Ostrava-město bylo investováno do těchto opatření 533 080 tis. Kč.[21] [22]

### **2.1.7. Cestovní ruch**

Moravskoslezský kraj má velký potenciál pro cestovní ruch, protože má velké množství různorodých atrakcí a destinací pro cestovní ruch. Velké příležitosti nabízejí pohoří Beskydy a Jeseníky, které skýtají nesčetné možnosti pro pěší a cyklo turistiku a v zimě množství sjezdovek a běžeckých tras Další velkou příležitostí jsou technické památky. V současné nejznámější technickou památkou je areál Dolní Vítkovice a hornického muzea Lanek v Ostravě. V kraji se také nacházejí 3 lázně – Lázně Klímkovice, Lázně Dárkov a Lázně Karlova Studánka. Dalšími lákadly je také 5 Golfových hřišť v Opavě Kravařích, Ostravě Šilheřovicích, Ropici, Ostravici a Čeladné.

V r. 2011 využilo služeb hromadného ubytování v Moravskoslezském kraji celkem 572 306 hostů. V období 2001 – 2011 navštívilo průměrně ročně tato zařízení 616 721 hostů. Nejnižší návštěvnost byla v r. 2010, kdy kraj navštívilo 527 380 hostů.

Nejnižší návštěvnost byla v r. 2010, která byla ve výši 527 380 hostů. Kromě občanů ČR a hostů ze sousedních států Polsko a Slovensko, tvoří největší část hostů pochází z Německa (15 630), Ruska (8 769), Itálie (4 637) a Rakouska (3 419). [22]

Pro podporu rozvoje cestovního ruchu působí v kraji klastr KLACR. Cílem tohoto klustru je vytvořit v horizontu 5ti let z Moravskoslezského kraje prestižní tuzemskou a incomingovou destinaci, která bude poskytovat kvalitní služby a současně by mělo dojít ke zvýšení výkonnosti všech aktérů cestovního ruchu. V současné době



není v plné míře využíván potenciál cestovního ruchu, který Moravskoslezský kraj bezesporu má. Velkým nedostatkem je neprovázanost jednotlivých atrakcí, destinací a všech akterů. Vytvoření klastru by mělo přispět k navázání větší spolupráce mezi aktéry cestovního ruchu, aby návštěvníci kraje měli větší možnosti poznat kraj. [29]

### **2.1.8. Činitelé**

#### **Moravskoslezský kraj**

Hlavním činitelem v oblasti rozvoje kraje je samotný kraj, ve své strategii rozvoje kraje na období 2009 – 2016 si stanovil vizi „Moravskoslezský kraj – konkurenceschopný region úspěšných a spokojených lidí“. Naplnění této vize si stanovil kraj 3 strategické oblasti a u každé oblasti si zvolil 4 směry pro strategické intervence, jenž budou posilovat přirozený rozvoj Moravskoslezského kraje.

Lidé – vysoká zaměstnanost, kvalitní a diverzifikované vzdělávání, péče o lidi, měkké kompetence.

Podnikání – špičkové služby, inovační výkonnost, podnikatelská aktivita, exportní výkonnost.

Území – efektivní správa, lepší životní prostředí, kulturní a volnočasové vyžití, dobré dopravní spojení.

Na základě této vize si kraj stanovil poslání: „*Tvoříme naši budoucnost hlavou a srdcem.*“

Pro naplnění této vize a poslání si kraj stanovil 5 globálních cílů:

1) Konkurenceschopná, inovačně založená ekonomika – kraj nechce zakládat svůj rozvoj na dočasně nízkých cenách zdrojů, což je z dlouhodobého pohledu neudržitelné. Moravskoslezský kraj pro svůj rozvoj chce využít aktivity, které povedou ke strukturálním změnám ve smyslu zvýšení výdajů na výzkum a vývoj konečných produktů a inovačních aktivit, které zvýší konkurenceschopnost kraje v celosvětovém měřítku

2) Vysoká zaměstnanost a sociální inkluze – příležitost pro všechny – naplněním tohoto cíle, se chce Moravskoslezský kraj zbavit vizitky kraje s jednou nejvyšší nezaměstnaností. K naplnění cíle chce využít aktivní politiku zaměstnanosti úřadů práce, příklady úspěšných firem a vytvoření ploch pro nové investory.

3) Vzdělaná společnost aktivních a sebevědomých obyvatel – zde chce kraj dále zavádět inovace do vzdělávání včetně posilování spolupráce mezi soukromým sektorem a vzdělávacími institucemi.

4) Kvalitní a kulturní prostředí, služby a infrastruktura pro život, práci a návštěvu – v tomto cíli se kraj zaměřuje na rozvoj zejména dopravní infrastruktury a zkvalitnění životního prostředí, tak aby bylo možné využití potenciálu Beskyd a Jeseníku pro cestovní ruch. Opuštěné průmyslové areály chce kraj využít pro podnikání a kulturní život. Touto cestou se chce Moravskoslezský kraj stát centrem kultury, sportu a společenského života s co možná největší nabídkou špičkovou nabídkou možností pro aktivní trávení volného času jak jeho obyvatel tak návštěvníků

5) Efektivní správa věcí veřejných – pro naplnění předchozích globálních cílů je nutná efektivní veřejná správa, kde se Moravskoslezský kraj zaměří na zákaznický přístup, profesionalitu a odpovědnost. [25]

Dalšími činiteli je přítomnost 10ti klastrů od Moravskoslezského dřevařského klastru, Národního strojírenského klastru, IT klastru, Moravskoslezského automobilového klastru, Knowledge Management Cluster, až po Moravskoslezský energetický klastr a Bezpečně technologický klastr. V kraji se také nachází Česká technologická platforma bezpečnosti průmyslu.

#### **Agentura pro regionální rozvoj a.s.**

Pro účely podpory regionálního rozvoje kraje, založil Moravskoslezský kraj Agenturu pro regionální rozvoj akciovou společnost, jenž je servisní organizací kraje. Její činnost zahrnuje strategické plánování, činnosti zaměřené na podnikání a dotační management, aktivity v oblasti cestovního ruchu a marketingu se zaměřením na budování image kraje a činnosti v oblasti vzdělávání. [20] [25]

#### **Ostrava**

Aktéry podílející se na rozvoji kraje jsou také samotná města a obce kraje, z nichž nejvýraznější postavení má město Ostrava, která působí jako centrum Moravskoslezského kraje. Tím, že město Ostrava má toto postavení, dokáže svým působením výrazně přispět k celkovému rozvoji kraje. Profil tohoto města je uveden v následující části. Postavení Ostravy ještě víc zdůrazňuje realizace dvou rozsáhlých projektů Nová Karolína a Nové Vítkovice, které lze rovněž považovat za aktéry regionálního rozvoje.

#### **Nová Karolína**

Jak bylo zmíněno výše, za aktéra regionálního rozvoje lze považovat i jednotlivé projekty jakým je Nová Karolína. Projekt Nová Karolína je v současné době největším rozvojovým projektem ve Střední Evropě. Nová Karolína je umístěna na území bývalé koksovny o celkové rozloze 32ha. Území ohraničují ulice 28.října, Místecká, Frýdecká

silnice, železniční trať, řeka Ostravice a výstaviště Černá louka. Další unikátností tohoto projektu je jeho plynulá návaznost na historického centrum města od kterého je vzdálené pouze 500m. Projekt zahrnuje výstavbu multifunkčního centra o ploše 240.000m<sup>2</sup>, na které se bude nacházet celkem 86.000m<sup>2</sup> maloobchodních prostor, 60.000m<sup>2</sup> kancelářských prostor. Zábavní, oddechové a sportovní zařízení budou zabírat plochu 12.000m<sup>2</sup>.

Součástí je také výstavba rezidenční části, ve které by mělo být vybudováno celkem 1.200 bytových jednotek. Ve své podstatě se jedná o vybudování celé nové městské části nebo čtvrti, která by měla pomoc opět přilákat život do centra města Ostravy i v mimopracovní době. [48]

### **Nové Vítkovice**

Druhým, již zmíněným rozsáhlým projektem na území kraje, je projekt Nové Vítkovice, který je v současné době realizován v Dolní oblasti Vítkovic. Tento projekt vzniká pod záštitou společnosti Vítkovice Machinery group. Projekt Nových Vítkovic využívá potenciálu spočívající ve využití nepoužívaných průmyslových objektů, které se nacházejí v Dolní oblasti Vítkovic, jejichž část je také národní technickou památkou. Vzniká zde unikátní prostředí pro společenské a kulturní akce. Vzniká zde také prostor pro vzdělávání, především technických oborů. Kromě tohoto dále projekt zahrnuje rozvoj přilehlých brownfieldů hald Hrabová a Hrušov, kde vznikne opět další prostort pro volnočasové aktivity s napojením na nově vznikající centrum Nová Karolína a na druhé straně napojení na Beskydy včetně golfového hřiště. [42]

Závěrem k profilu Moravskoslezského kraje, lze říci, že tento kraj v sobě skrývá velký potenciál pro další rozvoj. Z historického vývoje je převážná část hospodářských aktivit situována na území okresu Ostrava-Město, Frýdek Místek a Karviná. Tyto okresy v čele s Ostravou tvoří hlavní hospodářská centra kraje, kde se nachází převážně průmyslové a logistické zóny Zároveň tvoří aglomeraci nákupu, kultury a především práce, ale díky tomu mají tyto okresy v určitých částech narušené a znečištěné prostředí. Zbývající okresy plní funkci sídelní, rekreační nebo zemědělskou s kvalitním životním prostředím. Takže mezi jednotlivými okresy existuje provázanost hlavně fyzické struktury, ale prozatím nedošlo k větší provázanosti na mentální úrovni tzn. nevznikla přílišná integrita mezi okresy respektive aglomeracemi, tak aby společně dosáhli rozvoje.

V současné době má velký vliv rozvoj kraje panující sociální napětí, které souvisí s výrazným úbytkem pracovních příležitosti, vlivem útlum důlní činnosti

v ostravsko-karvinském revíru a také útlumem těžkého průmyslu. Na druhou stranu jsou na území kraje lákání další investoři, kterým jsou nabízené připravené průmyslové zóny a prostory spolu s kvalitní pracovní silou.

## **2.2. Charakteristika statutárního města Ostrava**

### **2.2.1. Profil města**

Statutární město Ostrava je třetím nejrozlehlejší i nejlidnatějším městem v ČR. Město se rozkládá na ploše 214km<sup>2</sup> v průměrné nadmořské výšce 227 m.n.m na soutoku řek Lučiny, Odry, Opavy a Ostravice, po které je také pojmenovaná. Dnes má Ostrava 23 městských obvodů, jejichž seznam je uveden v příloze č 1. V Ostravě žije 306 128 obyvatel (stav k 1.1.2012). Nejvíce obyvatel má obvod Ostrava-Jih (110 398 obyvatel). Druhým nejlidnatějším obvodem je Poruba s 68 478 obyvateli. V centrální části Moravská Ostrava a Přívoz žije 40 559 obyvatel. Naopak nejméně obyvatel žije v Nové Vsi (718 obyvatel) a v Martinově (1 131 obyvatel). [25]

Současnému postavení města Ostravy velmi přispívá strategicky výhodná poloha, protože se nachází pouze 10km od státní hranice s Polskem, 50km od hranice se Slovenskem. Od hlavního města Prahy je Ostrava vzdálena 360km, Brna 170km a Vídně 310km.

V současnosti je Ostrava významným společenským, obchodním a kulturním centrem nejen Moravskoslezského kraje, ale i v rámci celé ČR. Významnost města ještě více podpořilo to, že se Ostrava stala v r. 2000 sídlem Krajského úřadu Moravskoslezského kraje a na jejím území tak sídlí významné krajské instituce.

### **2.2.2. Historie města Ostravy**

První známky o osídlení území dnešního města Ostravy pocházejí již ze starší doby kamenné. Z této doby pocházejí i první známky o využívání uhlí ze slojí vycházející na povrch jako palivo. Nejprve v 8.století na vrchu Landek postavil slovanský kmen Holasiců jedno ze svých hradišť a následně v 2.polovině 13.stol. zde založil kamenný hrad český král Přemysl Otakar II.

Jednou nejstarších ostravských vsí je Polská Ostrava (dnešní Slezská Ostrava), kterou zmínil v jednom ze svých dokumentu papež Řehoř IX v r. 1229. Slezskoostravský hrad který byl vybudován v r. 1297 nad soutokem řek Lučina a Ostravice, sloužil k střežení hranice mezi tehdejší polským a českým státem. Název

Moravská Ostrava, poprvé zmínil ve své závěti olomoucký biskup Bruno ze Schauenburku v r. 1267. Statut města byl dnešní Moravské Ostravě přidělen před r. 1279. Město také získalo privilegium konání 16tidenního výročního trhu, které mu v r. 1362 udělil král a císař Karel IV

Rozvoj Ostravy značně ovlivnily rozsáhlé živelné katastrofy a války. Nejprve v r. 1556 postihl město rozsáhlý požár, který zničil domy kolem centrálního náměstí, dnešního Masarykovo náměstí. Polovina obyvatel zahynula v průběhu morové epidemie v r. 1625. Ostravu také významně zasáhla třicetiletá válka, kterou obléhala nejprve vojska z Dánska a od r. 1642 švédská vojska. Tyto události a plná okupace města vedly k útlumu rozvoje města.

Obnovení hospodářských aktivit a rozvoje města přinesla myšlenka proměnit Moravskou Ostravu a okolí na centrum uhelného a železářského průmyslu. První přesný nález uhlí učinil v r. 1763 mlynář Jan Augustin v údolí Burna v Polské Ostravě. Pravidelnou a soustavnou těžbu zahájil rod Wilczků, kteří vlastnili Polskou Ostravu. K dalšímu rozvoji města, především v oblasti obchodu s dobyt看, přispělo připojení Haliče k monarchii.

Velmi výrazně na dalším rozvoji města se podepsalo založení železáren ve Vítkovicích v r. 1828, kdy byla vydána zakládací listina olomouckým arcibiskupem arcivévodou Rudolfem Habsburským. Napojení na Severní dráhu Ferdinandovu v r. 1847 prostřednictvím nádraží ve Svinově a Přívoze zapříčinilo, že se Ostrava stala ve 2.pol. 19.stol významným střediskem průmyslu rakousko uherské monarchie. I po vzniku samostatné Československé republiky v r. 1918 si Ostrava zachovala díky železárnám a dolům významné hospodářské postavení. V r. 1924 vlivem rozsáhlého přílivu obyvatel z předchozích let došlo vytvoření tzv. Velké Ostravy, kdy byly sloučeny v jeden celek Moravská Ostrava, Přívoz, Mariánské Hory, Vítkovice, Hrabůvka, Nová Ves a Zábřeh nad Odrou. Toto sloučení vedlo k výstavbě nových významných budov jako např. bank a obchodních domů. V této době byla také postavena budova Nové radnice s kvadratickou 75m vysokou věží, která byla slavnostně otevřena 28.října 1930.

Ostrava byla výrazně ovlivněna světovou hospodářskou krizí v letech 1929 – 1934 a následnému postoupení pohraničí Německu v r. 1938 na základě Mnichovské dohody, kdy průmyslové podniky byly přeorientovány na válečnou výrobu. Ostrava byla obsazena německými vojsky 14.března 1939 a osvobozena byla 30.dubna 1945. Poválečný vývoj vedl na Ostravsku k rozvoji těžkého průmyslu převážně hornictví,

hutnictví a ocelářství. V r. 1949 byla zahájena výstavba nového železářského a ocelářského komplexu Nová Huť v Ostravě Kunčicích. Ostrava se tak stala „ocelovým srdcem republiky“. Tato uplatňována politika vyžadovala příliv nových pracovních sil a nutnost výstavby nových sídlišť, která vznikala v okrajových částech města, jako Porubě, Zábřehu, Hrabůvce, Výškovicích a Dubině.

Sídlem vysoké školy se Ostrava stala v r. 1945, kdy byla z Příbrami přemístěn Vysoká škola Báňská. Následně byla do Ostravy přesunuta Pedagogická fakulta Masarykovy univerzity, jenž se osamostatnila v r. 1959 a v r. 1991 se stala součástí nově vzniklé Ostravské univerzity. [1] [25]

Rok 1989 přinesl výrazné změny, město Ostrava se stalo statutárním městem v čele s primátorem (Petr Kajnar) a 11ti členné rady a voleným zastupitelstvem s 55 členy.

V hospodářské oblasti došlo vlivem restrukturalizace ekonomiky a celého hospodářského systému k utlumení těžby uhlí. Poslední vozík s uhlím byl v Ostravě vyvezen 30.června 1994 z jámy Odra. Činnost Vítkovických pecí byla ukončena v r. 1998. Železářny ve Vítkovicích se následně přeorientovaly na strojírenskou výrobu a ocelářství je soustředěno v komplexu Nová Huť (dnes Arcelor Mittal a.s.).

K rozvoji města Ostravy také přispělo to, že se v r. 2000 stala sídelním městem Krajského úřadu pro Moravskoslezského kraje. Zároveň je Ostrava významným společenským, kulturním a obchodním centrem Moravskoslezského kraje. [25]

### 3. Metodika výzkumu

#### 3.1. Přípravná fáze

##### Určení problému a definice cíle

Cílem mé diplomové práce je charakterizovat investiční výstavbu jako nástroj regionálního rozvoje a které faktory jsou rozhodující pro lokaci investice na území Moravskoslezského kraje či města Ostravy.

**Primární cíl** – zjistit zda stávající rezidenční investiční výstavbu lze považovat za projekty vedoucí k rozvoji.

**Díložní cíli** je pak popsat situaci na trhu rezidenčních projektů na území Moravskoslezského kraje a na území statutárního města Ostravy.

##### 3.1.1. Plán výzkumu

Pro účely této práce budou získána jak primární tak sekundární data z oblasti soukromé sféry i veřejné sféry. Zpracování celého výzkumu pak bude probíhat podle stanoveného harmonogramu uvedeného v následující tab. 3.1.

**Tab. 3.1: Harmonogram výzkumu**

Činnost / týden	8.1.	31.1	15.2.	28.2.	7.3.	15.3.	30.3	6.4.	15.4.	20.4.
Identifikace problému										
Orientační analýza										
Plán výzkumu										
Sběr údajů										
Zpracování údajů										
Analýza údajů										
Příprava rozhovorů										
Rozhovory										
Příprava zprávy										

##### Soukromá sféra

Soukromou sférou se rozumí investiční společnosti, zabývající se výstavbou rezidenčních projektů na území Moravskoslezského kraje a jejich projektů, které již byly realizované nebo teprve budou realizovány. Zdrojem dat o jednotlivých rezidenčních projektech budou především internetové stránky projektů a internetové

stránky nabízející nemovitosti. Dalším zdrojem o vývoji trhu rezidenčních projektů, hlavně na území města Ostravy, jsou data získaná každoměsíčním sledování rezidenčních projektů, které bylo zahájeno 30.3.2010 ve spolupráci s oddělením developmentu realitní společnosti Century21.

K získání dalších dat bude využita metoda polostrukturovaného rozhovoru, který bude proveden se zástupci vybraných investičních společností, které plánovaly realizaci nebo již realizovaly takový projekt na území Moravskoslezského kraje. Jedná se o zástupce společností MP Invest a.s, Trikaya Czech Republic a.s. a společnost Stavos Stavba a.s. Tyto společnosti byly vybrány díky spolupráci s oddělením developmentu společnosti Century21.

V rámci těchto rozhovorů budou těmto zástupcům položeny následující dotazy:

- Které faktory jsou rozhodující pro Vás pro rozhodnutí o výběru lokality projektu?
- Myslíte si, že Vaše projekty přispěly k rozvoji daného území?
- Co považujete za nejdůležitější faktor, aby projekt byl úspěšný?
- Jak hodnotíte investiční prostředí Moravskoslezského kraje vůči ostatním lokalitám, kde jste realizovali projekt?
- Co byste doporučil vedení obcí, aby se zlepšilo prostředí pro investiční výstavbu v daném regionu a přilákalo další investice?

Záznam rozhovoru s jednotlivými zástupci společností je uveden v přílohách č. 2, 3 a 4.

### **Veřejná sféra**

Součástí výzkumu je také získání názoru zástupců veřejné sféry na situaci ohledně rezidenční investiční výstavby a jeho vlivu na rozvoj regionu. Veřejnou sféru zde tvoří představitelé vybraných obcí, města a kraje, se kterými rovněž budou provedeny strukturované rozhovory. Také budou provedeny rozhovory se zástupci statutárního města Ostrava, obce Těrlicko a Čeladná. Na úrovni kraje bude proveden rozhovor se zástupcem odboru regionálního rozvoje kraje.

Město Ostrava bylo pro rozhovor vybráno, protože právě na jeho území a území okresu Ostrava – město se realizuje převážná část rezidenční investiční výstavby. Stejný důvod vedl pro uskutečnění rozhovoru s obcí Čeladná, kde se momentálně realizuje převážná část rezidenční investiční výstavby na území okresu Frýdek Místek. Obec Těrlicko byla vybrána, protože se nachází na území okresu Karviná a má potenciál pro rozvoj investiční výstavby.



Těmto představitelům byly kladeny následující otázky. Další otázky pak byly kladeny v návaznosti na průběh rozhovoru. Přepis jednotlivých rozhovorů je uveden v přílohách č. 5, 6, 7 a 8.

Jak hodnotíte současný stav investiční výstavby na Vašem území?

- Považujete tyto projekty za příspěvek k rozvoji Vašeho území?
- Uvažujete o možnosti spolupráce se soukromým sektorem na realizaci investiční výstavby ve vámi spravovaném území?

Ve výzkumu byla také použita sekundární data, která byla získána z Českého statistického úřadu, případně ze zdrojů přístupných na jednotlivých ministerstvech ČR, převážně Ministerstvo práce a sociálních věcí a Ministerstva pro místní rozvoj nebo ze zdrojů Moravskoslezského kraje a města Ostravy.

## **3.2. Realizace výzkumu**

### **3.2.1. Sběr dat**

Rozhovory se zástupci investičních společností probíhaly v období 1.4. – 20.4.2012 po předchozí domluvě. Období bylo zvoleno z důvodu nutnosti vyhodnocení situace s investiční výstavbou, jako podkladů pro tyto rozhovory. Sekundární data byla získána v období od 1.1. – 20.4.2012 v návaznosti na realizovaný monitoring rezidenčních projektů na území města Ostravy, který byl zahájen 30.3.2010.

Výzkum má selektivní charakter. Rozhodnutí o zahrnutí projektu do výzkumu bylo ovlivněno časem, protože jsou do něj zahrnuty všechny projekty, ke kterým bylo možné získat informace o jednotlivých jednotkách a vývoji jejich obsazenosti. Již na začátku sledování byly některé projekty ukončeny, protože byly již v této době zcela vyprodány, nebo nebylo možné zcela přesně stanovit počet jednotek a stav daného projektu. Velký vliv zde má i to, že menší projekty nemají ani své internetové stránky nebo ani nejsou nabízené jako developerský projekt a proto nelze blíže o nich získat potřebné informace.

Zároveň i obsazenost projektů má charakter odhadu, protože nelze zcela přesně určit její označení v katastru nemovitostí, tak aby bylo zřejmé, že se jedná o danou jednotku a že je převedena. Často se za označením jednotky prodáno skrývá teprve uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, ale k samotnému prodeji může dojít až za delší časový úsek nebo až po dokončení projektu v závislosti na obchodních podmínkách daného případu.

Časově byly do sledování a výzkumu zahrnuty všechny projekty od r. 2005 až do r. 2015, které jsou v plánu. Měsíčně jsou pak sledovány projekty především na území města Ostravy, jejichž přehled je uveden v analytické části práce. Sledování projektů na území Moravskoslezského kraje bylo touto prací zahájeno a proto se jedná o počáteční popis situace a vyhledávání projektů a opět se jedná o projekty, které jsou ve výstavbě, nebo jsou stále v prodeji.

### **3.2.2. Zpracování dat**

Pro statistické zpracování dat a jejich vyhodnocení byl použit program MS Excel, kde získaná data byla převedena do datové matice a dále zpracována. K dalšímu zpracování a celkovému vyhodnocení dat byla použita kombinace metod analýzy, indukce a komparace.

#### **Analýza**

Analýza vychází z řeckého slova analysis, což znamená rozklad. Tato metoda zkoumání spočívá v rozkladu zkoumaného jevu na jednodušší části a jejich vysvětlení myšlenkovým nebo faktickým rozbořem. [6]

#### **Komparace**

Jako další metoda byla použita metoda komparace, tzn. srovnání jednotlivých projektů. Především srovnání cen. Aby bylo možné srovnat jednotlivé projekty mezi sebou a následně srovnat situaci v jednotlivých okresech, byl proveden přepočet cen na m<sup>2</sup> dle metody používané oddělením developmentu společnosti Century21.

#### **Indukce**

V kombinaci s předchozími metodami bude dále využita metoda indukce. Metoda indukce je myšlenkový postup, který na základě pozorování jednotlivých jevů a faktů vede k vyvození obecných zákonitostí. Takto vyvozené závěry však nemají jednoznačnou hodnotu, protože platí s určitou pravděpodobností. Jednoznačné závěry lze vyvodit pouze pomocí úplné indukce, která zahrnuje všechny prvky souboru.

V této práci tato metoda bude použita na základě informací a výsledku získaných jednak z dlouhodobého sledování prodejnosti projektu v Ostravě a srovnání jednotlivých okresů v kombinaci s odpověďmi získaných prostřednictvím rozhovorů. Takto vyvozená tvrzení pak mají omezenou platnost jen pro území města Ostravy a území Moravskoslezského kraje. [6]

## 4. Analýzy výsledku výzkumu

Tato část zahrnuje vyhodnocení provedeného výzkumu včetně vyhodnocení sledování vývoje trhu nové rezidenční výstavby na území města Ostravy, který probíhá ve spolupráci s oddělením developmentu společnosti Century21 od 30.3.2010. V rámci tohoto monitoringu je sledováno celkem 16 rezidenčních projektů zahrnující 690 bytů, které tvoří současnou nabídku bytů v těchto projektech a dále jsou monitorovány všechny projekty rodinných domů na území města Ostravy. Počet sledovaných projektů a bytů v průběhu sledování se měnil vzhledem k zahájení výstavby a nabízení bytů v projektu Nová Karolína a rozšíření projektu Provaznická o II.etapu. Přehled sledovaných projektů včetně počtu bytů je uveden tab. č.0.1 v příloze č 9.

### **4.1.      *Popis nové výstavby na území Moravskoslezského kraje***

V celém Moravskoslezském kraji se předpokládá realizace celkem 67 rezidenčních projektů. 52 projektů se týká výstavby bytů a 15 projektů se týká výstavby rodinných domů.

V rámci sběru dat pro tuto práci byl zjištěn projekt zahrnující přípravu 69 pozemků, který se nachází ve Vřesině u Hlučína. V tomto projektu je 56% nabízených pozemků prodaných. Cena za m2 pozemku v tomto projektu je 930,-Kč/m2. Podobné projekty tohoto rozsahu nebyly v jiné lokalitě zjištěny, s výjimkou pozemků v Havířově Životicích na ul. U Křížů, kde se jedná celkem o 16 pozemků připravovaných pro stavbu rodinných domů. Cena těchto pozemků se pohybuje v rozmezí 750 – 1300,- Kč/m2 pozemku. Dalšími projekty tohoto charakteru jsou pozemky v Hrabyni, zahrnující 9 pozemků a na ul. Krmelínská v Ostravě Nové Bělé, kde pro výstavbu rodinných domů připravuje 7 pozemků.

Tabulka 4.1 uvádí rozložení bytových projektů v jednotlivých okresech Moravskoslezského kraje. Jak z této tabulky vyplývá, nejvíce projektů, celkem 40 zahrnující 82% bytů, je situováno na území okresu Ostrava Město. Situaci ohledně projektů na území města Ostravy bude věnována samostatná část.

V okrese Frýdek Místek se nachází celkem 6 bytových projektů. 3 z těchto projektů jsou ve výstavbě a 2 z nich se nacházejí v obci Čeladná, kde je také situován jediný projekt s rodinnými domy na území tohoto okresu. Na území města Frýdku Místku jsou umístěny 2 projekty, projekt Panorama se 162 byty a projekt Byty Letná

s 46ti byty ve 4 domech. Projekt Panorama zahrnuje celkem 162 bytů v 6ti domech. Jeho součástí je i pozemek určen ke komerční výstavbě. V okrese Karviná byly v rámci výzkumu zjištěny pouze 2 projekty s byty a oba by měly být vybudovány na území města Havířova. Dle dostupných informací jsou zatím tyto projekty pouze v přípravné fázi.

**Tab. 4.1 Počet projektů a bytů podle okresů Moravskoslezského kraje**

Okres	Počet		
	Domů	Bytů	%
Frýdek-Místek	6	384	7,29%
Karviná	2	203	3,86%
Opava	4	366	6,95%
Ostrava-město	40	4311	81,90%
<b>Celkový součet</b>	<b>52</b>	<b>5264</b>	<b>100,00%</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

V rámci okresu Opava byly zjištěny 3 bytové projekty. Projekty Rezidence Elizabeth a projekt na Rybníčku, se nacházejí přímo v městě Opava. Zbývajícím projektem, Byty Hlučín, se nachází v Hlučíně. Na území okresu Opava v obci Velká Polom je plánována realizace projektu Nová Polom. Tento projekt zahrnuje 190 bytů v 24 bytových domech a 66 řadových rodinných domů. Celý projekt se má rozkládat na ploše o rozloze 158 000m<sup>2</sup>.

**Tab. 4.2 Přehled projektů podle okresu a stavu k 30.3.2012**

Okres	Stav projektů k 30.3.2012					
	Dokončeno	N/A	Pozastaven	V plánu	Ve výstavbě	Celkový součet
Frýdek-Místek	2		1		3	6
Karviná				2		2
Opava	2			1	1	4
Ostrava-město	17	3	6	8	5	39
<b>Celkový součet</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>51</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

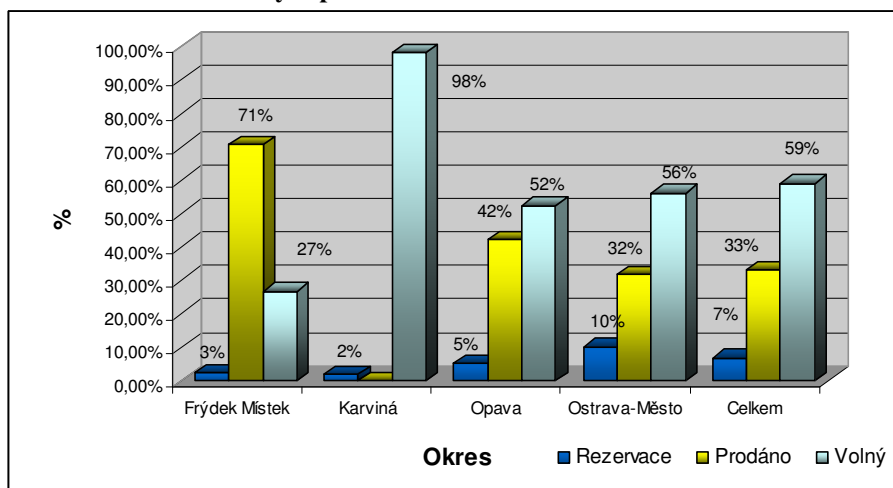
#### **4.1.1. Obsazenost bytů v okresech**

Z počtu 5264 bytů uvedeného v tab. 4.1., tvoří převážnou část byty situované v přímo v Ostravě. Ve zbývajících okresech je umístěno pouze 953 bytů z nichž je nabízeno pouze 531 bytů. K tomuto snížení došlo z důvodu zastavení prací a prodeje 2 projektů ve Frýdku-Místku. Ze sledovaných bytů, včetně těch na území Ostravy, je prodaných celkem 33% a téměř 59% bytů je stále volných. V okrese Karviná je volných 98% bytů a 2% v těchto projektech rezervováno.

Nejvíce prodaných bytů je v projektech nacházejících se v okrese Frýdek-Místek respektive v obci Čeladná, kde z nabízených 160 bytů je 71% prodaných, 3% jsou

rezervovaná a jen 27% bytů je volných. Převážnou část těchto bytů tvoří 120 bytů v projektu Farské Lúky. V okrese Opava tvoří 85% nabídky bytů projekt Byty Hlučín v Hlučíně. V tomto projektu je 48% prodaných a volných bytů. Zbývající byty jsou situovány v projektech přímo v Opavě, ve kterých je 80% evidovaných bytů prodaných.

**Graf 4.1 Obsazenost bytů podle okresů %**

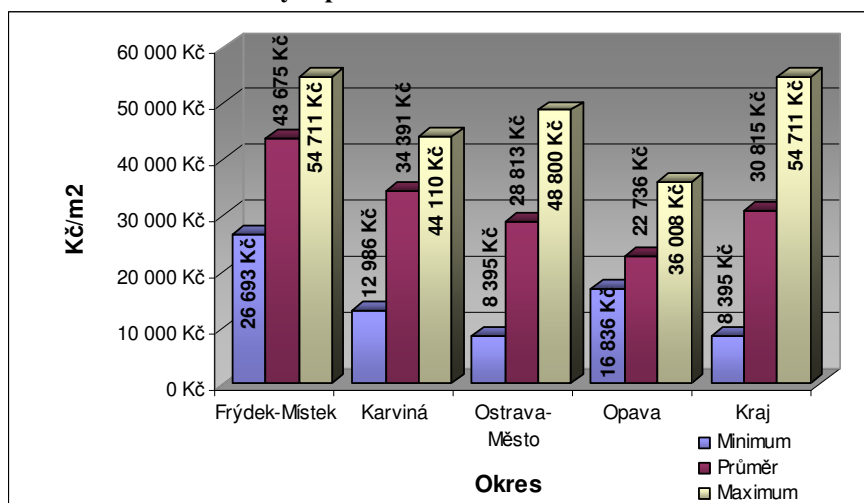


Zdroj: Vlastní zpracování

#### 4.1.2. Srovnání cen bytů mezi okresy

Ke srovnání cena se používá cena/m<sup>2</sup>. V Moravskoslezském kraji je odhadována průměrná cena/m<sup>2</sup> plochy bytu ve výši 30.815Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší ceny/m<sup>2</sup> byly odhadnuty v projektech v obci Čeladná, okres Frýdek Místek, kde odhadována průměrná cena/m<sup>2</sup> vychází na částku 43.675,-Kč/m<sup>2</sup>. V projektu Žárovec v této obci byla odhadnuta také nejvyšší cena/m<sup>2</sup> bytu a to 54.711,-Kč/m<sup>2</sup>. Nejnižší odhadována cena/m<sup>2</sup> 8.395,-Kč/m<sup>2</sup>, byla zjištěna v projektu Vyhlídka Hladnovská v Slezské Ostravě, okres Ostrava.

**Graf 4.2 Srovnání cen bytů podle okresů**



Zdroj: Vlastní zpracování

I když projekty v okrese Karviná jsou pozastavené a jejich výstavba, ještě nebyla zahájena, průměrná cena/m<sup>2</sup> v těchto projektech, 34.391,-Kč/m<sup>2</sup>, je vyšší než odhadována průměrná cena v celém kraji. Nejnižší průměrná cena 22.736,-Kč/m<sup>2</sup> byla zjištěna v okrese Opava, kde ceny jsou o 8.000,-Kč/m<sup>2</sup> nižší než průměrné ceny v celém Moravskoslezském kraji. Pod úrovní průměrné ceny v kraji se pohybuje průměrná cena/m<sup>2</sup> i v projektech v okrese Ostrava – město, respektive v Ostravě, kde je odhadována průměrná cena/m<sup>2</sup> 28.813,-Kč/m<sup>2</sup>. Situace ohledně projektů v Ostravě a cen je popsána v samostatné části.

#### **4.2. Vyhodnocení sledování projektů rezidenční výstavby na území města Ostravy**

Na území statutárního města Ostrava je v období od r. 2005 do r. 2016 plánovaná výstavba celkem 40ti rezidenčních bytových projektů s celkem 4 251 byty v 99 domech. Z těchto projektů již bylo dokončeno celkem 17 projektů tj. 19% z předpokládaného celkového počtu bytů. Nejvíce bytů (43%) se má nacházet v Moravské Ostravě, kde již bylo realizováno 5 projektů obsahujících necelých 8% bytů v této části. Ve výstavbě je však 73% bytů, které tvoří byty v jediném projektu a to Nová Karolína. Dalších 20% bytů by se mělo nacházet v Porubě, kde se měly realizovat 2 projekty s více jak 200 byty. Tyto projekty však byly pozastaveny vzhledem náročnosti těchto staveb a k současné situaci na trhu. Naopak byly realizované 2 menší projekty s 16ti byty.

**Tab. 4.3 Počet projektů a bytů podle městských částí města Ostravy**

Městská část	Počet projektů	Počet domů	Počet bytů	%
Moravská Ostrava	10	12	1815	42,70%
Poruba	8	19	914	21,50%
Slezská Ostrava	8	20	614	14,44%
Mariánské Hory	3	7	245	5,76%
Vítkovice	2	3	208	4,89%
Heřmanice	1	15	132	3,11%
Nová Bělá	2	7	98	2,31%
Hrabůvka	1	5	95	2,23%
Svinov	1	5	60	1,41%
Dubina	1	2	29	0,68%
Nová Ves	1	1	23	0,54%
Martinov	1	3	18	0,42%
<b>Celkový součet</b>	<b>39</b>	<b>99</b>	<b>4251</b>	<b>100,00%</b>

*Zdroj: Vlastní zpracování*

V Slezské Ostravě by mělo být postaveno 8 projektů, které by měly tvořit 14% plánovaného počtu bytů. 3 projekty, které by měly tvořit necelých 6% bytů by se mělo být vybudovat v Mariánských Horách.

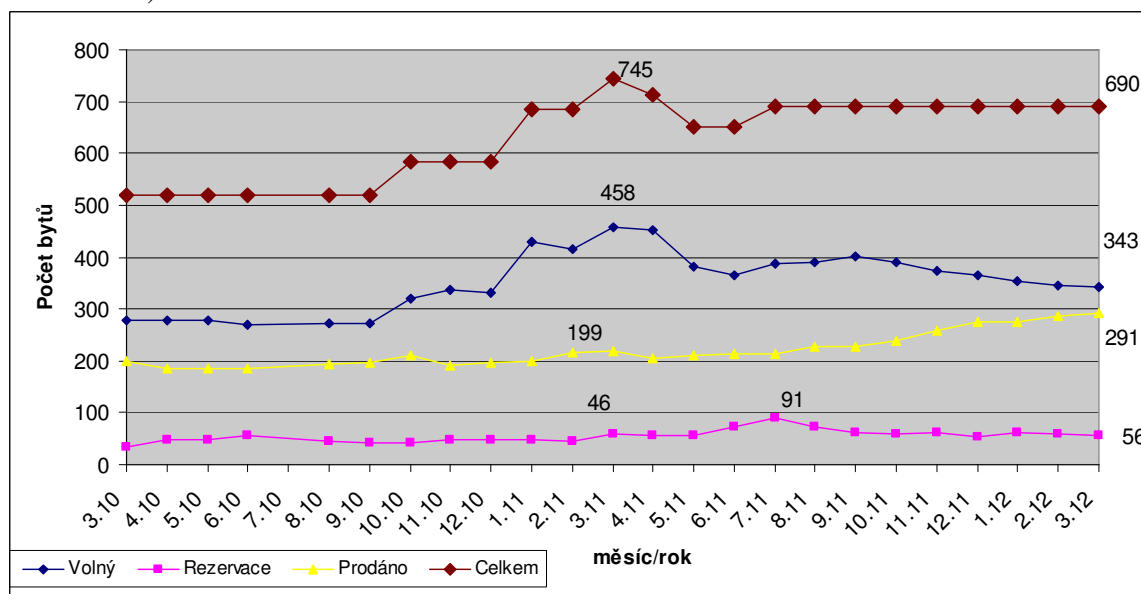
Rozsáhlý projekt se 132 byty se nachází v Heřmanicích. V Nové Bělé se nacházejí 2 projekty s celkem 98 byty, které jsou již dokončeny. Rozložení bytů v jednotlivých městských částech uvádí tabulka č. 4.3.

Z uvedeného vyplývá, že v rámci území města jsou investory preferovány lokality Moravská Ostrava, Slezská Ostrava a Poruba. Umístění 10ti projektů na území Moravské Ostravy vychází z toho, že se jedná o historické centrum města s atraktivním prostředím s klidovými zónami a dostupností k veškeré vybavenosti. Toto by se dalo také tvrdit o Slezské Ostravě a rovněž i o části Poruba.

#### 4.2.1. Vyhodnocení obsazenosti bytů

V průběhu období od 30.3.2010 do 30.3.2012 je aktuálně sledováno celkem 690 bytů. Při zahájení sledování bylo monitorováno 520 bytů, kdy bylo volných 53% bytů, rezervovaných bylo 7% bytů a dále 38% bytů v té době již bylo prodáno. V průběhu postupně došlo k navýšení počtu sledovaných bytů až na 690. K 30.3.2012 bylo za prodáno označeno 42% bytů a na 8% bytů je složená rezervace. Vývoj absolutního počtu bytů a jejich obsazenosti ve všech projektech zobrazuje graf. č. 4.1.

Graf 4.3 Vývoj obsazenosti bytů v projektech na území Ostravy (30.3.2010 do 30.3.2012)



Zdroj: Vlastní zpracování

Od počátku sledování bylo označeno za prodáno celkem 138 bytů. U 69ti bytů však došlo k odstoupení od transakce a byty tak byly vráceny zpět do prodeje. Čistý





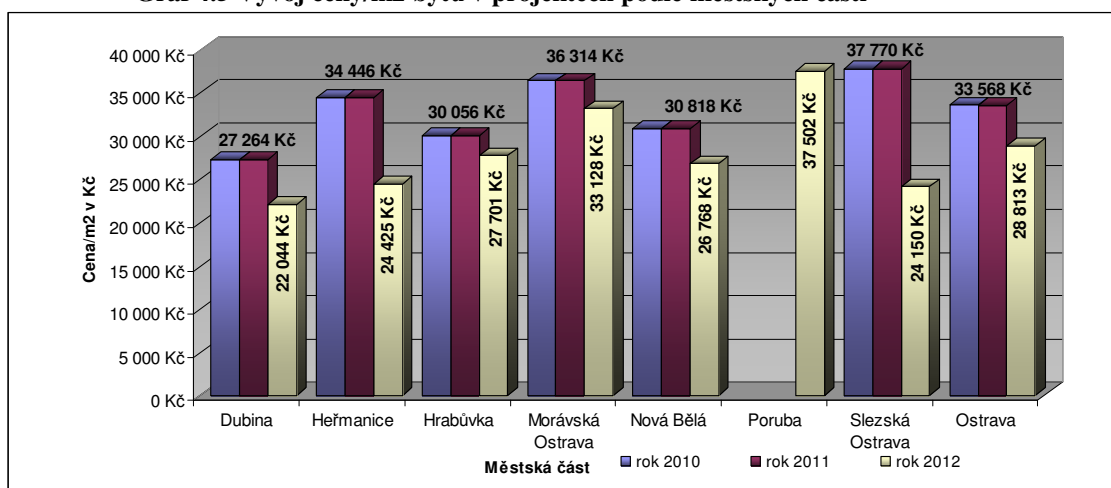
#### 4.2.2. Analýza cen v rámci statutárního města Ostrava

Důvodem pro obsazenost, či spíše neobsazenost, bytů může být i cena jednotlivých bytových jednotek v této lokalitě. Znalost cen bytů v jednotlivých městských částech ve srovnání s náklady na pořízení pozemku a také náklady na výstavbu jsou důležitým prvkem v procesu rozhodování o umístění projektu.

Průměrná cena/m<sup>2</sup> bytů v uvedených projektech k 30.3.2012 je odhadována na částku 28.813,-Kč, což je o 4.609,-Kč nižší cena než ve stejném období v letech 2010 a 2011. K poklesu cen došlo ve všech částech města Ostravy s výjimkou Poruby, kde byl realizován pouze jeden projekt a nelze zde zhodnotit vývoj cen s předchozím obdobím.

K největšímu poklesu cen došlo na území Slezské Ostravy, kde průměrná cena klesla o 13.321,-Kč. Tento pokles je ovlivněn nezveřejněnými cenami v projektu Atrium Slezská, který tvořil velkou část nabídky. Dalším faktorem je výrazné snížení cen v projektu Vyhlídka Hladnovská o 21.237,-Kč/m<sup>2</sup>. Vliv zde mělo i zastavení projektu Rezidence Františkov, jehož výstavba měla být zahájena v r. 2011.

Graf 4.5 Vývoj ceny/m<sup>2</sup> bytů v projektech podle městských částí



Zdroj: Vlastní zpracování

V Ostravě Heřmanicích, kde je umístěn pouze projekt Nové Byty Ostrava, došlo k poklesu cen o 10.000,-Kč/m<sup>2</sup>. V Dubině došlo ke snížení o 5.000,-Kč/m<sup>2</sup> z 27.264,-Kč/m<sup>2</sup> na 22.044,-Kč/m<sup>2</sup>. V centrální části města, v Moravské Ostravě, se průměrné ceny snížily o 3.150,-Kč/m<sup>2</sup>. Toto snížení je ale ovlivněno ukončením sledování projektu Améba a zahájením nabízení bytů v Nové Karolíně, kde se průměrná cena/m<sup>2</sup> pohybuje ve výši 32.653,-Kč/m<sup>2</sup>. K celkovému snížení také přispělo výrazné snížení cen v projektu Ostravská Brána (dříve Městská Brána), kde v r. 2010 se průměrná cena pohybovala ve výši 52.664Kč/m<sup>2</sup> a k 30.3.2012 je odhadována průměrná cena 31.157,-Kč/m<sup>2</sup>.

### 4.3. Vyhodnocení výstavby rodinných domů

Na území statutárního města Ostravy byla plánována do r. 2016 výstavba celkem 233 rodinných domů v 9ti projektech. Již před zahájením sledování byl zcela dokončen a vyprodán projekt na ul. Keltičkova v Slezské Ostravě. V průběhu sledování pak bylo ukončeno sledování projektu v Staré Bělé. Do sledování byl dále zařazen projekt v Lhotce u Ostravy, kde je plánována výstavba 12ti domů. V průběhu sledovaného období byla zahájena výstavba další etapa projektu v Proskovicích, která zahrnuje výstavbu 6i domů. Mimo území statutárního města Ostravy je plánována výstavba 102 rodinných domů.

Nejvíce domů, celkem 66, je plánováno v již zmíněném projektu Nová Polom, v obci Velká Polom v okrese Opava. Tento projekt dále zahrnuje výstavbu 7 bytových domů, 15ti viladomů a 6 polyfunkčních domů. Realizace tohoto projektu vyžaduje úpravu současného náměstí ve Velké Polomi. V současné době je tento projekt pozastaven. Podle počtu domů se podobně rozsáhlý projekt nachází v Ostravě Muglinově, kde se realizuje projekt Hruškův Sad s celkem 60ti novými domy, které nejsou budovány najednou do zásoby, ale výstavba jednotlivých domů je zahájena až ve chvíli uzavření rezervace. Podobně rozsáhlým projektem je i projekt Na Skalách v Hošťákovcích, kde je ve výstavbě 53 řadových rodinných domů.

**Tab. 4.4 Přehled projektů rodinných domů podle okresu**

Projekt	Okres	Obec	Část obce	Počet domů	Stav
Keltičkova	Ostrava-město	Ostrava	Slezská Ostrava	13	Dokončeno
Lesopark	Ostrava-město	Ostrava	Slezská Ostrava	33	Dokončeno
Hruškový sad	Ostrava-město	Ostrava	Muglinov	60	Ve výstavbě
Slunečná stráň	Ostrava-město	Ostrava	Vřesina	17	Dokončeno
Bartovice	Ostrava-město	Ostrava	Bartovice	8	N/A
Stará Bělá	Ostrava-město	Ostrava	Stará Bělá	10	N/A
Koblov	Ostrava-město	Ostrava	Koblov	12	Ve výstavbě
Na Skalách	Ostrava-město	Ostrava	Hošťálkovice	53	Ve výstavbě
Vlnitá	Ostrava-město	Ostrava	Plesná	21	N/A
Bydlení U Lesoparku	Ostrava-město	Ostrava	Plesná	6	Dokončeno
Domy Lhotka	Ostrava-město	Ostrava	Lhotka	12	Ve výstavbě
Proskovice	Ostrava-město	Ostrava	Koblov	6	Ve výstavbě
Nová Polom	Opava	Velká polom	Velká Polom	66	V plánu
Na Zahrádce	Opava	Opava	Kylešovice	18	Ve výstavbě
Rovniny	Opava	Hlučín	Rovniny	8	Ve výstavbě
Rezidence Čeladná	Frýdek Místek	Čeladná	Čeladná	20	Ve výstavbě
Celkem				363	

*Zdroj: Vlastní zpracování*

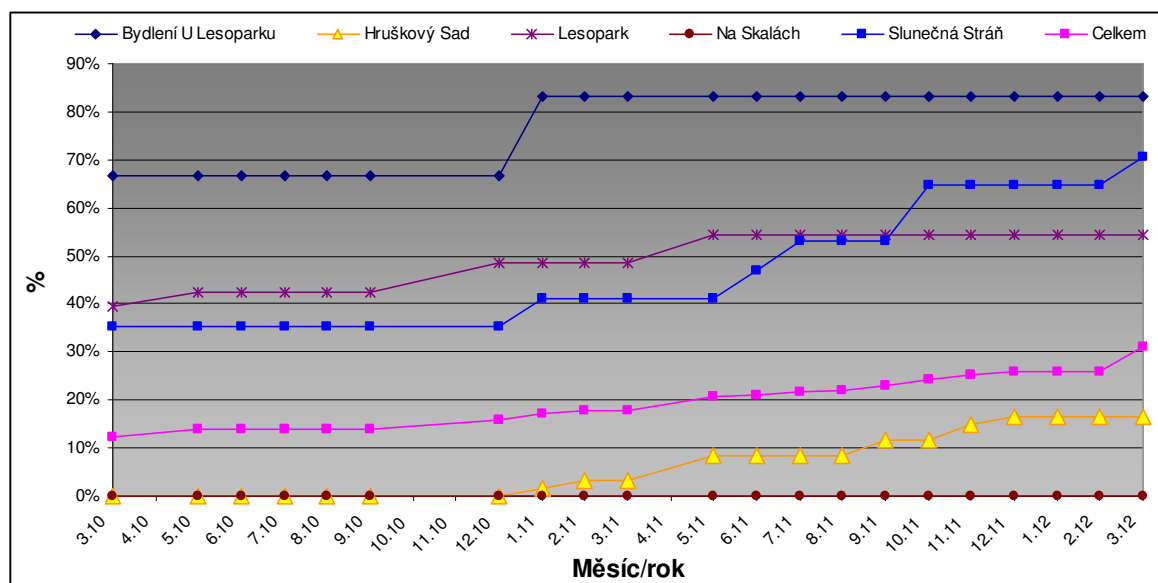
V průběhu sběru údajů byl zjištěn pouze 1 projekt výstavby rodinných domů mimo území okresů Opava a Ostrava Město. Jedná se o projekt Rezidence Čeladná, obec Čeladná v okrese Frýdek Místek, který zahrnuje celkem 20 rodinných domů. Jejich výstavba je rozdělena na 2 etapy každá po 10ti domech. Domy postavené v 1.etapě jsou již všechny prodány. Druhá etapa je momentálně těsně před dokončením.

#### 4.3.1. Obsazenost rodinných domů

Podle okresů, nejvyšší obsazenost mají projekty s rodinnými domy v okrese Opava, které jsou z 54% obsazené. V jediném projektu s rodinnými domy Rezidence Čeladná s 20byty v okrese Frýdek Místek, byla 1.etapa dokončena a prodána v době před zahájením sledování. V druhé etapě je zatím pouze 1 dům z 10ti rezervovaný.

Z celkových 163 sledovaných rodinných domů na území města Ostravy bylo k 30.3.2012 prodaných 40% a rezervovaných 10%. Zbývajících 50% je stále volných. V průběhu sledovaného období bylo v těchto projektech prodáno celkem 39 rodinných domů a 19 domů rezervováno. 13 z těchto rezervací bylo nakonec převedeno v prodej.

**Graf 4.6 Vývoj prodaných rodinných domů v projektech na území města Ostravy za období 30.3.2010 – 30.3.2012 v %**



Zdroj: Vlastní zpracování

Graf 4.6 zobrazuje vývoj prodaných jednotek ve všech projektech spolu s průběhem obsazenosti vybraných projektů: Bydlení U Lesoparku, Hruškový Sad, Lesopark, Na Skalách a Sluneční Stráž. Všechny projekty měly postupnou prodejnost, až na projekt Na Skalách v Ostravě Hošťálkovicích, ve kterém po dobu sledování tohoto projektu nebyl prodán ani jeden dům. Na konci sledovaného období bylo 40% domů prodaných. K nárůstu počtu prodaných domů na konci období, došlo v důsledku

aktualizace stavu a obsazenosti jednotek ve všech projektech, v rámci které bylo ukončeno sledování projektu ve Staré Bělé a naopak byly do sledování zahrnuty 2 projekty Domy Lhotka a Proskovice.

#### 4.3.2. Analýza cen

Ne u všech projektů byla uvedena cena samotného domu a cena za m<sup>2</sup> pozemku, proto pro srovnání byly použity všechny projekty, u nichž byly k dispozici tyto informace.

**Tab. 4.5 Srovnání cen/m<sup>2</sup> plochy domu a m<sup>2</sup> pozemku**

Okres	Obec/městská část	Projekt	Pozemek Kč/m <sup>2</sup>	RD Kč/m <sup>2</sup>
Ostrava-Město	Muglinov	Hruškový Sad	1 751	28 603
Ostrava-Město	Slezská Ostrava	Lesopark	1 102	21 854
Ostrava-Město	Vřesina	Slunečná Stráž	1 100	22 983
Opava	Hlučín	Rovniny	900	23 540
Frýdek Místek	Čeladná	Rezidence Čeladná	750	29 900
Opava	Vřesina u Hlučína	Vřesina u Hlučína	930	
Ostrava-Město		Celkem	1 214	23 462
Opava		Celkem	900	23 540
Frýdek Místek		Celkem	750	29 900

*Zdroj: Vlastní zpracování*

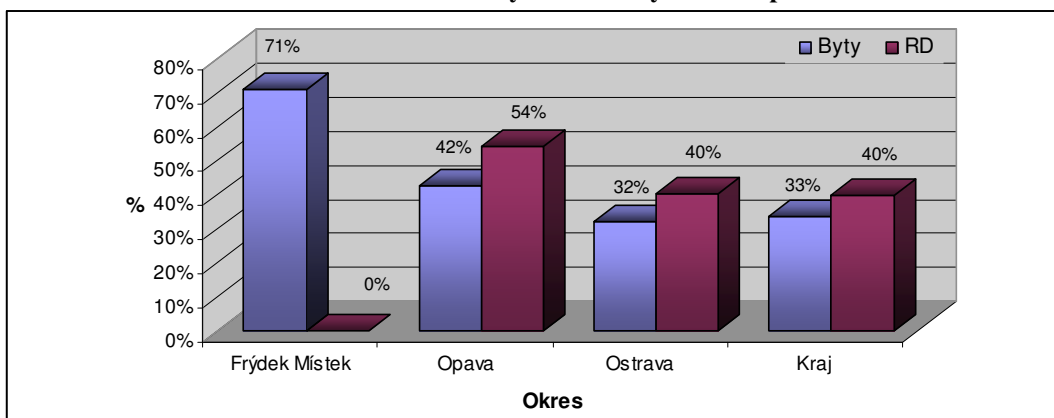
Na území města Ostravy se pozemek v projektech rodinných domů prodává za cenu 1.214,-Kč/m<sup>2</sup> a rodinné domy za 23.462,-Kč/m<sup>2</sup> obytné plochy. Nižší cena byla za m<sup>2</sup> pozemku byla zjištěna u projektu Rezidence Čeladná, kde se nabízí pozemky za 750,-Kč/m<sup>2</sup>, ale domy se nabízejí za 29.900,-Kč/m<sup>2</sup> obytné plochy. V okrese Opava, pak m<sup>2</sup>/pozemku se k těmto domům nabízí za 900,-Kč/m<sup>2</sup> a domy za 23.540,-Kč/m<sup>2</sup> obytné plochy. Nezastavěné pozemky připravované pro výstavbu rodinných domů ve Vřesině u Opavy se nabízejí za 930,-Kč/m<sup>2</sup>, kde se nachází 69 nových stavebních pozemků.

#### 4.3.3. Porovnání obsazenosti projektů s byty a rodinnými domy

Níže uvedený graf 4.7 zobrazuje srovnání obsazenosti bytů a domů na území jednotlivých okresů. Jak z tohoto grafu vyplývá, procentuálně je v Moravskoslezském kraji více prodaných rodinných domů, 40%, než bytů 33%. Nejvíce bytů je prodaných v okrese Frýdek-Místek (71%). V rámci projektů s rodinnými domy, je do sledování zahrnuta pouze II. etapa projektu Rezidence Čeladná, obsahující 10 domů, kde je zatím z 10 domů rezervován pouze 1 dům, zbývající domy jsou zatím neobsazené. V okrese

Opava je 54% rodinných domů prodaných a 42% bytů prodaných. Podobná situace je i v Ostravě, kde 40% domů je prodaných a jen 32% ze sledovaných bytů je prodaných.

**Graf 4.7 Porovnání obsazenosti bytů a rodinných domů podle okresů v %**



Zdroj: Vlastní zpracování

#### **4.4. Vyhodnocení rozhovorů**

Pro účely této práce proběhly rozhovory se zástupci investičních společností, které realizovaly projekty rezidenční výstavby na území města Ostravy nebo takový projekt připravovaly. Rozhovory proběhly se zástupci společností Stavos Stavby a.s., MP Invest a.s. a Trikaya Czech republic a.s.

Rozhovor k tomuto tématu poskytli také zástupci oddělení pro ekonomický rozvoj Magistrátu statutárního města Ostrava, starosta obce Těrlicko, starosta obce Čeladná a také zástupci oddělení regionálního rozvoje a cestovního ruchu Krajského úřadu Moravskoslezského kraje.

##### **4.4.1. Vyhodnocení rozhovorů s investičními společnostmi**

###### **Průběh rozhovorů**

Rozhovory probíhaly vždy po předchozí domluvě a zasláním otázek k rozhovoru. Po představení a úvodu, byly položeny všem dotázaným stejné otázky, které byly doplněny o otázky týkající se jejich projektů. Dále byly otázky kladeny podle průběhu a vývoje rozhovoru.

###### **Vyhodnocení otázek**

##### **1) Které faktory jsou rozhodující pro Vás pro rozhodnutí o výběru lokality projektu?**

Všichni zúčastnění developři uvedli, že rozhodujícím faktorem úspěšného projektu, je konkrétní místo a lokalita.. Lokalita by z jejich pohledu měla být vhodná k bydlení, bez negativních vlivů jako je hluk. Ideálním místem je klidné místo,

s pěkným výhledem nebo umístěné v zeleni. Významným atributem je dopravní dostupnost lokality, dostupnost zařízení pro volnočasové aktivity a zaměstnání.

Zástupci společnosti MP Invest a.s, která realizovala projekt Viladomy Gemini v Nové Bělé, ještě považují za velmi důležité sociální prostředí v lokalitě a budoucí rozvoj území. V případě Viladomy Gemini, se v blízkosti tohoto projektu nachází průmyslová zóna Hrabová, která by mohla narušit dojem klidného bydlení. Developer si prověřil budoucí rozvoj území mezi projektem a zónou, který má být směřován spíše do oblasti bydlení. Mezi další faktory řadí tito developeři poptávku po novém bydlení v lokalitě a reálnost dohody s majiteli pozemků a nemovitostí, kde na jejichž místě by měl být projekt realizován.

## **2) Myslíte si, že Vaše projekty přispěly k rozvoji daného území?**

Všichni z dotázaných považují své projekty za přínosné pro danou lokalitu. Ve všech případech se investoři snaží, aby jejich projekty zapadaly do celkové koncepce území. V případě Viladomy Gemini toto tvrzení bylo podpořeno získáním ocenění jako Stavba roku Moravskoslezského kraje pro rok 2011. U projektu Provoznická je tak souzeno z kladných reakcí z okolí projektu a samotných obyvatel projektu.

## **3) Co považujete za nejdůležitější faktor, aby projekt byl úspěšný?**

Rozhodujícím faktorem pro úspěšný projekt je místo a lokalita projektu. Podle společnosti Stavos Stavba, a.s stojí za úspěchem jimi realizovaných projektů, bytových domů na ul. Provoznická a projektu Hruškův sad, kromě lokality i cena vůči konkurenci a flexibilita developera v přístupu k požadavkům klienta.

## **4) Jak hodnotíte investiční prostředí Moravskoslezského kraje vůči ostatním lokalitám, kde jste realizovali projekt?**

Z odpovědí na tuto otázku, vyplynulo, že dotázaní investoři považují momentálně trh rezidenčního bydlení, převážně v Ostravě, za přehlcený. Pro společnost Trikaya je rezidenční trh v Ostravě zajímavý, ale vzhledem k situaci není v současné době poptávka po bydlení v takovém druhu bydlení, který připravovali v projektu Rezidence Františkov, kde se měly nacházet byty nadstandardního charakteru.

Podle zástupců společnosti Stavos Stavby a MP Invest by měla být investiční výstavba směřována spíš než na „megalomanské projekty“, tak na menší projekty v rozsahu do 20ti bytů, kde by cena/m<sup>2</sup> neměla přesáhnout částku 30.000Kč.

## **5) Jak hodnotíte přístup institucí a úřadů k Vám a Vašemu projektu, jakou máte s nimi zkušenost?**

Všichni zúčastnění hodnotí spolupráci a přístup institucí kladně. Ze strany uvedených společností se po představení konkrétních projektů řešily více či méně jen technické otázky, jako je vyřešení inženýrských sítí. Lepší zkušenost na straně investorů je však s většími úřady a městy, kde jsou investice do území více podporovány a vnímány jako přínos, kdežto v menších obcích byli často vnímáni pouze jako ziskuchtivý subjekt, který nebude brát ohled na dané území. Proto se už v přípravné fázi projektu snaží tito investoři navázat vztah s územím a jeho obyvateli, aby předcházeli negativnímu vnímání projektu a odstranili případné překážky v dalším postupu.

Podle společnosti Trikaya Czech republic, která realizovala projekty mimo území Moravskoslezského kraje a statutárního města Ostravy, hodnotila přístup města vůči ostatním městům za profesionální a flexibilní, dokázali řešit problémy velmi rychle a nekladli žádné větší překážky, oproti jiným lokalitám, kde realizovali své projekty.

**6) Uvažovali byste někdy o možnosti spolupráce s veřejným sektorem na rozvojovém projektu v nějaké podobě PPP projektů apod.?**

Ze strany zúčastněných zatím nebyla navázána nějaká bližší spolupráce v oblasti rozvojových projektů. Maximálně se tak dělo v případě budování inženýrských sítí nebo řešení dopravního napojení lokality. Z rozhovorů také vyplynulo, že zatím si tito představitelé developerských společností nedokáží představit užší spolupráci s městem či veřejnou sférou na takovém projektu.

K užší spolupráci s městem přistoupila pouze společnost MP Invest, která připravuje realizaci projektu Panorama ve Frýdku Místku. Developer zde navázal užší spolupráci s městem, aby zde vytvořil dobře vybavený a připravený sídelní útvar.

**7) Co byste doporučil vedení obcí, aby se zlepšilo prostředí pro investiční výstavbu v daném regionu a přilákalo další investice?**

Z rozhovorů vyplynulo, že v případě rozvojových projektů nebo území připravovaných ať už krajem nebo samotnými obcemi, chybí reálný pohled na projekt ve vztahu k ekonomice dalšího záměru. Stává se totiž, že obce nabízejí rozvojové plochy, ale zároveň kladou vysoké požadavky na budování infrastruktury a požadují za tyto plochy i vysokou cenu. To má pak ničivý dopad na ekonomiku projektu a může dojít až k upuštění od celého záměru.

Dále pak oslovení investoři doporučují kraji a městům zaměřit se spíše na projekty menšího rozsahu a nepodporovat zbytečně rozsáhle projekty, které budou zbytečně drahé a pro obyvatele kraje často finančně nedostupné. Často se totiž stává, že

developeři ještě stále jedou podle určitého setrvačného modelu a určitých předpokladů, které již dnes neplatí.

#### **4.4.2. Vyhodnocení rozhovoru se zástupci statutárního města Ostrava**

Ze strany statutárního města Ostrava je stále zájem o realizaci investiční výstavby na území města Ostravy. Pro účely prezentace má město zpracovanou Real Estate report, která uvádí přehled jednak plánovaných projektů investiční výstavby tak i již realizovaných projektů včetně rezidenční výstavby. Tento přehled je dostupný na internetových stránkách města.

Pro rozvoj a regulaci výstavby na svém území využívá město hlavně územní plán, kterým určuje funkční využití ploch na svém území. Tím vymezuje nabídku rozvojových ploch pro investiční výstavbu. V souvislosti s investiční výstavbou ať už komerční či rezidenční město nevyužívá tohoto nástroje příliš aktivně, spíše se samo staví do pozice developera, který připravuje území s velkou zátěží k dalšímu rozvoji. Toto území pak nabízí dále k prodeji jednotlivým investorům.

V přístupu k investorům a jejich projektům je město plně otevřeno. Vždy nově přichozímu investorovi je město představeno, kdy je investorovi také představena Real estate report a vysvětlena situace v Ostravě. V případě rezidenčních projektů, město neklade žádné specifické požadavky ohledně nutnosti budovat infrastrukturu a další vybavení, které souvisí s rezidencí. Výjimku tvoří projekt Nová Karolína, kde město záměrně dalo do zadávací dokumentace požadavek výstavby rezidenční výstavby, aby zde nebyly pouze komerční plochy, ale aby došlo k oživení lokality. U menších projektů se pak řeší jen dopravní napojení a napojení na technickou infrastrukturu.

Momentálně Ostrava nemá obavu z toho, že by nově realizována rezidenční výstavba byla svou neobsazeností potenciální zátěží pro území. Město již při úvodních jednáních s investory popisuje situaci a poskytuje prvotní informace o trhu, ale rozhodnutí o realizaci samotného projektu leží na straně investora a trhu. Záměrem města není příliš bránit výstavbě. V oblasti rozvoje investiční výstavby, se město zaměřuje hlavně na zkvalitňování prostředí a rozvoj zařízení pro trávení volného času.

Jednou z otázek bylo také, co způsobilo zvýšený zájem o rezidenční výstavbu na území Moravskoslezského kraje a statutárního města Ostravy? Podle zúčastněných byl, a do jisté míry stále ještě je, hlavním důvodem zvýšeného zájmu investorů o město Ostrava příchod automobilky Hyundai do regionu, která sebou přivedla na sebe



navázané společnosti. Dalším faktorem je mnohonásobné lepší prostředí, strategická poloha a dobré dopravní napojení. Tím vznikla potřeba nových ploch pro komerční účely a také potřebu zajištění kvalitního bydlení pro nově příchozí investory do regionu.

#### **4.4.3. Vyhodnocení rozhovoru se starostou obce Těrlicko**

Podle rozhovoru se starostou obce Těrlicko pana Bc. Martina Poláška, je rozhodně investiční rezidenční výstavba jedním z možných nástrojů pro rozvoj obce. V současné době jej obec aktivně nevyužívá, ale připravuje několik variant projektů, kde by v určité formě spolupráce se soukromým investorem mohla být využita. Klíčovým krokem je pro obec zvýšit její atraktivitu a přilákat nové lidi, kteří by do budoucna, zde mohli i bydlet. Toho chce obec dosáhnout prostřednictvím několika projektů jako je výstavba cyklistické stezky kolem Těrlické přehrady a propojení se stezkami mezi Havířovem a Žermanickou přehradou. Dalším projektem je povolení provozu vodních skútrů na Těrlické přehradě. To vše by mělo vést ke zvýšení turistického ruchu. V návaznosti na tyto projekty chce obec připravit plochy pro novou rezidenční výstavbu tak, aby se z těchto nově příchozích stávali postupně rezidenti.

Určitou inspiraci pro využití investiční výstavby, včetně rezidenční, hledá obec v rozvoji obcí Čeladná a blízkých Třanovic. Každá z těchto obcí využila ke svému rozvoji jinou cestu. Čeladná se podle pana starosty, správně zaměřila na vysoko příjmovou skupinu a připravila jim kvalitní zázemí, které v Moravskoslezském kraji chybělo. Naopak v Třanovicích bylo vsazeno na vybudování podnikatelské zóny a příchod velkého zaměstnavatele, který poskytl zaměstnání místním obyvatelům. V Těrlicku takové plochy existují, ale nejsou ve vlastnictví obce, aby je mohla aktivně rozvíjet a nabízet.

V současné době problémem obce je, že sice má velké plochy určené pro rezidenční výstavbu, ale tyto pozemky jsou ve vlastnictví původních obyvatel, kteří je drží pro své budoucí generace a proto je problematické v obci nalézt volné pozemky, na kterých by mohli nově příchozí začít stavět své domy. Pro obec by bylo přínosné, kdyby před změnou územního plánu část pozemků vykoupila, následně by obec zajistila změnu územního plánu a výstavbu potřebné infrastruktury pro potřeby budoucí rezidenční výstavby.

#### **4.4.4. Vyhodnocení rozhovoru se starostou obce Čeladná**

Podle rozhovoru se starostou obce Čeladná panem Pavolem Lukšou, se nepočítalo s takovým rozsáhlým všestranným rozvojem obce. V minulosti byla obec Čeladná nevýrazná podbyskydská obec, která se díky rozvoji lázeňství a sportu stala také místem s dobrou adresou, která přilákala do obce další investory včetně těch realizující rezidenční výstavbu. V návaznosti na tento rozvoj, již obec neplánuje další rozšiřování nových ploch pro novou rezidenční výstavbu, ale zaměří se především na rozvoj a zkvalitňování infrastruktury. Obec ani nepřipravuje další projekty, které by vyžadovaly užší spolupráci se soukromými investory a developery.

Podle pana starosty lze považovat v určitém smyslu investiční rezidenční výstavbu za nástroj vedoucí k regionálnímu rozvoji, ale uplatnění modelu rozvoje obce Čeladná považuje za velmi těžko přenositelné do podmínek jiné obce.

#### **4.4.5. Vyhodnocení rozhovoru s odborem regionálního rozvoje a cestovního ruchu Krajského úřadu Moravskoslezského kraje**

Z pohledu kraje je realizace nové rezidenční výstavby přínosná a lze ji do určité míry považovat za nepřímou cestu vedoucí k regionálnímu rozvoji. Z historického pohledu do r. 2006 neexistovala téměř žádná nová rezidenční výstavba. Problémem uplatnění investiční výstavby, a to i rezidenční, jako nástroje regionálního rozvoje, je, že kraj nevlastní žádné území a v případě průmyslových zón a areálu musí kraj území vykupovat nebo poskytnout finanční prostředky jednotlivým obcím na výkup takového území. V souvislosti s rozvojem zón na tzv. zelených plochách dochází k navýšení poplatku za zábor zemědělské půdy, aby bylo podpořeno využití brownfieldů a stávajících nevyužívaných průmyslových ploch. Na obnovu těchto ploch poskytuje kraj přímo obcím prostředky.

V návaznosti na rezidenční výstavbu kraj nedává žádná doporučení ani se v této oblasti nijak výrazně neangažuje a ponechává tuto oblast čistě trhu, protože ani při jednání s nově přichozími investory a zaměstnavateli do kraje nejsou z jejich strany kladeny požadavky na rezidenční výstavbu nebo zajištění bydlení. Dle názoru tohoto odboru na počátku éry rozvoje průmyslových zón v r.2005 a v té době velké poptávky po nových bytech developři v oblasti rezidence zaspali a nedokázali včas reagovat na vzniklou poptávku a mezeru na trhu v Moravskoslezském kraji.

Kraj se momentálně zaměřuje na udržení perspektivních lidí, především absolventů vysokých škol. Snaží se přilákat investory, kteří by vytvořili nová zajímavá pracovní místa, navázat spolupráci soukromého sektoru se školami a zvýšil tak atraktivitu Moravskoslezského kraje pro bydlení.

## 5. Návrhy a doporučení

Cílem práce bylo analyzovat a interpretovat vybrané části investiční výstavby na území Moravskoslezského kraje a města Ostravy. Zároveň bylo cílem zjistit, zda lze považovat rezidenční výstavbu, na kterou je práce zaměřena, za pozitivní zdroj pro územní rozvoj regionu. Pro tento účel byl proveden průzkum trhu rezidenční výstavby na celém území Moravskoslezského kraje, včetně vyhodnocení kontinuálního sledování vývoje trhu rezidenční výstavby na území statutárního města Ostravy.

Pro získání názorů na tuto oblast proběhly rozhovory se zástupci společností, které realizují rezidenční výstavbu, jak na území Moravskoslezského kraje, tak i mimo něj a také s představiteli veřejného sektoru tj. se zástupci oddělení ekonomického rozvoje magistrátu statutárního města Ostrava, odboru regionálního rozvoje a cestovního ruchu Krajského úřadu Moravskoslezského kraje a se starosty obcí Těrlicko a Čeladná.

Na základě provedeného výzkumu spočívajícího ve vyhodnocení sledování obsazenosti projektů a jednotlivých rozhovorů vyplývají následující návrhy a doporučení aktérům jak v oblasti veřejného sektoru tak aktérům soukromého sektoru.

Z provedeného výzkumu vyplynulo, že rezidenční investiční výstavba je aktéry považována za pozitivní pro územní rozvoj. Tím, že rezidenční výstavba je pojímána v různých formách a protože kombinuje několik přístupů, lze s jistotou nadsázkou označovat tuto výstavbu spíše jako nepřímý nástroj územního rozvoje. Navíc každý takový projekt musí být posuzován individuálně.

### 5.1. *Doporučení veřejnému sektoru*

#### **Vytvoření mapy projektů rezidenční výstavby a databáze rozvojových ploch pro bydlení**

Z provedeného výzkumu vyplývá, že největší zájem investorů v oblasti rezidenční výstavby je na území města Ostravy. Tento dojem dále potvrzuje i to, že město Ostrava si pravidelně mapuje všechny projekty investiční výstavby ať už komerční, průmyslové tak rezidenční, a dále tento materiál zahrnuje i přehled dalších rozvojových ploch. Takový materiál je používán při prezentaci města. Ve srovnání s ostatními městy či okresy je snad jediným městem, který takto mapuje a dále prezentuje investiční výstavbu na svém území. Na úrovni kraje existuje pouze přehled možných rozvojových ploch k různému využití, ale není mapována další aktivita

v oblasti investiční výstavby zejména rezidenční. I když je převážně rezidenční a celkově investiční výstavba soustředěna na území Ostravy, měla by být zmapována a prezentována výstavba na celém území Moravskoslezského kraje. Rozhodně by tato databáze neměla nahrazovat tržní analýzu, ale měla by být dalším podkladem k prezentaci nově příchozím investorům do kraje. Spolu s tímto materiálem by měla vzniknout i cenová mapa jednotlivých typů nemovitostí, nejlépe v kategoriích zemědělská půda, stavební pozemek, byt. Cena by měla být uvedena v Kč/m<sup>2</sup>. K vytvoření takovéto databáze je potřebná spolupráce aktérů soukromého tak veřejného sektoru. Přípravu a vypracování takové databáze by měl zaštitit kraj.

### **Územní plán**

S investiční výstavbou úzce souvisí územní plán, jejichž pořizovatelem jsou jednotlivé obce. Územní plán je jedním z nástrojů regionálního rozvoje a regionální politiky. Na jedné straně se pořizují nové územní plány, určují se nové rozsáhlé plochy k výstavbě, ale územní plán již dále neřeší, jak a kdo vybuduje potřebnou infrastrukturu. V případě výstavby pouze jednoho rodinného domu v dané lokalitě, si je stavebník schopen vybudovat potřebnou infrastrukturu, kterou se rozumí přivedení inženýrských sítí a přístupové komunikace, pouze pro sebe. Zároveň první stavebník zhodnotil okolní pozemky a nemovitosti, které jsou ve vlastnictví někoho jiného, aniž by se nákladově na této výstavbě podílel. Problém s touto externalitou vzniká i v případě výstavby infrastruktury obcí, v poslední době související s výstavbou kanalizace. Ponechání výstavby infrastruktury čistě na soukromé vlastníky pozemků a nemovitostí často vede k vybudování v nedostatečné kvalitě a často i v takovém řešení, že nelze dále dané území rozvíjet.

Jedním z možných řešení je v případě změny využití rozsáhlejšího území, převedení nebo vykoupení těchto pozemků obcí, která pak na své náklady zajistí vybudování potřebné infrastruktury, ale bude požívat daný zisk realizovaný prodejem. Touto cestou má obec daleko větší kontrolu nad využitím území určených k výstavbě, především rezidenční, a zároveň dojde k odstranění problémů souvisejících s nedostatečnou infrastrukturou. Na druhou stranu obec přebírá podnikatelské riziko, takže může také utrpět v případě čistě spekulativní výstavby i ztrátu. Povinnost vybudování infrastruktury by v žádném případě neměla být převáděna na město nebo jiný třetí subjekt.

### **Definování cílové skupiny a marketingový přístup**

Z provedeného výzkumu vyplývá, že největší zájem investorů v oblasti rezidenční výstavby je na území města Ostravy, které je centrem Moravskoslezského kraje, takže přitahuje největší pozornost investorů. Jiným příkladem je obec Čeladná, která se zaměřila na rozvoj lázeňských a sportovních atrakcí, které následně přilákaly klientelu vyhledávající tyto aktivity a postupně vyhledávali v této lokalitě objekty nejprve pro rekreaci a následně i pro bydlení. Tímto směrem by mohly jít i další regiony a obce, které mohou nabídnout zajímavé využití volného času.

Prvním krokem je jasné definování, jaké obyvatelé chce daný region udržet a přilákat a na ně cílit jednotlivé aktivity. Po určení cílové skupiny si musí jasně definovat a podporovat aktivity k jejich přilákání a mít také připravené vhodné území pro danou skupinu. I přes snahu touto cestou ovlivňovat rozvoj území bude zde vždy vliv trhu a individuálních požadavků konkrétních zájemců o danou lokalitu.

Vývoj tímto směrem zmínil starosta obce Těrlicko, který chce podpořit rozvoj cyklistických tras a propojit stezky mezi Havířovem, Těrlickou a Žermanickou přehradou. Dále také podpořit povolení plavby vodních skútru na Těrlické přehradě, čímž chce přilákat další turisty do Těrlicka.

### **Spolupráce**

K vytvoření kvalitního rezidenčního investičního projektu, který přispěje k rozvoji obce a regionu je nutná spolupráce mezi subjekty veřejného sektoru, především spolupráce místních úřadů, a investory. Podle směru, kterým se chce daná obec rozvíjet by měla také do území přitahovat investory, respektive developery, kteří se zabývají daným segmentem výstavby.

Příkladem může být Ostrava, které sice považuje rezidenční investiční výstavbu za přínosnou i přes současnou situaci na trhu, ale nechce vystupovat jako regulátor trhu. Investorům poskytnout veškerou součinnost, ale rozhodnutí o charakteru stavby leží na straně investora.

Další možnou variantou je také vytváření projektu PPP (public private partnership) a řešit společně dané území, aby bylo funkční. Problematickou oblastí bude v této variantě podíl na nákladech a míra zisku respektive přínosu pro danou obec z realizovaného projektu.

### **Individuální přístup**

Z rozhovorů se zástupci developerských společností a investorů vychází také návrh, aby byly vytvořeny na úřadech odbory zaměřené na takovéto investiční projekty,

kterým by se měl věnovat úředník se zkušenostmi v této oblasti. Pokud je projekt realizován na území malé obce, doporučuje se, aby proces vyřízení povolení přešel pod větší úřad, případně aby byl proces s takovým úřadem konzultován, protože v malých obcích se takové projekty často nerealizují a úředníci s nimi nemusí mít zkušenosti, což může vést ke zbytečným komplikacím.

## **5.2. Doporučení soukromému sektoru**

Z vyhodnocení výzkumu a dat vzešly následující návrh a doporučení soukromým subjektům, respektive developerům a investorům v oblasti rezidenční výstavby.

### **5.2.1. Situace na trhu**

Tato doporučení vycházejí především z provedeného vyhodnocení sledování projektů rezidenční výstavby na území Ostravy a Moravskoslezského kraje. Z pohledu jednotlivých okresů Moravskoslezského kraje se nejvíce projektů nachází v Ostravě a jejím blízkém okolí. Intenzivní výstavba, která zde probíhala od r. 2005 v kombinaci s nastalou ekonomickou situací a vzniklou ekonomickou krizí, spolu s nízkým tempem prodejnosti jednotek v projektech vedlo k přesycenosti trhu nových rezidenčních projektů. Přesycenost podpořilo zahájení výstavby rezidenční části projektu Nová Karolína. Mimo území města Ostravy jsou pak dále realizovány projekty v okresech Frýdek Místek, kde převážná část projektů je situována na území obce Čeladná, a Opava.

#### **Doporučení pro rezidenční projekt s byty**

V rámci města Ostravy byly realizovány projekty s byty spíše nadstandardního charakteru s průměrnou cenou 34 156 Kč/m<sup>2</sup> v r. 2010. Vlivem vývoje došlo v r. 2011 k mírnému zvýšení, které ale bylo ovlivněno změnou daňových předpisů a sazeb. V následujícím roce došlo již v Ostravě k výraznému poklesu cen, a k 30.3. 2012 je průměrná cena/m<sup>2</sup> bytu v těchto projektech odhadována na 28 732 Kč/m<sup>2</sup>. V rámci Ostravy jsou nad průměrem ceny v Porubě, kde je v současné době realizován projekt U Sportoviště, jehož výstavba byla zahájena v r. 2011. V předchozích dvou letech byla však nejvyšší průměrná cena v částech Slezská Ostrava (37 770 Kč/m<sup>2</sup>) a Moravské Ostravě (36 314 Kč/m<sup>2</sup>).

Situace na trhu s byty v nových rezidenčních objektech je poměrně napjatá a existuje zde velká konkurence, proto by měl být nový projekt spíše menšího rozsahu cca

do 20ti bytů a ceny bytů/m<sup>2</sup> nesmí přesáhnout hranici 30.000Kč. Průměrná cena/m<sup>2</sup> by se měla u většiny bytů pohybovat do 25.000Kč/m<sup>2</sup>. Tyto ceny jsou doporučovány vzhledem k velké konkurenci a dostupnosti bytů ve starší zástavbě, která se postupně obnovuje a nabízí již zaběhlou infrastrukturu.

V rámci Ostravy by měl být projekt umístěn v zajímavé lokalitě s dobrou dopravní dostupností, kde je dostatečné zázemí pro trávení volného času. Mezi nejatraktivnější lokality patří Slezská Ostrava a Moravská Ostrava, kde ale vzhledem k cenovým relacím pozemků, by nebylo pro projekt reálné zároveň nabídnout potřebný standard a zachovat doporučenou cenovou hladinu a dosáhnout zisku. Vhodnými lokalitami pro umístění nového rezidenčního projektu jsou Hrabůvka a Poruba.

Ostrava však není jediným místem, kde jsou realizovány investiční rezidenční projekty. Jak bylo uvedeno v analytické části další projekty jsou realizovány v Hlučíně a Opavě. I když město Hlučín spadá do okresu Opava, je spíše satelitem Ostravy a může více využívat její dostupnost. Proto obce a města, jako je Hlučín, v okolí Ostravy jsou zajímavými lokalitami pro umístění nového projektu. V Hlučíně se nachází projekt Byty Hlučín se 143 byty, kde je stejný počet prodaných a volných bytů (48%). V tomto projektu se průměrná cena/m<sup>2</sup> pohybuje ve výši 21.257,-Kč/m<sup>2</sup>, což je o 7.557Kč méně, než je úroveň průměrné ceny v Ostravě.

V oblasti nové rezidenční bytové výstavby, s výjimkou okresu Frýdek Místek, jsou opomíjeny zbývající okresy Moravskoslezského kraje. V rámci okresu Frýdek Místek je nová bytová výstavba realizována hlavně v obci Čeladná, což odráží směr vývoje, na který se tato obec orientovala, ale pro další rozvoj nové bytové výstavby již byl dle všeho naplněn potenciál této obce a další projekt, by vedl k dalšímu přesycení trhu.

Opačná situace je v okrese Karviná, kde nebyl nalezen žádný nový rezidenční bytový projekt. V tomto okrese je plánována realizace 2 bytových projektů a to v Havířově, které jsou prozatím pozastaveny. Díky absenci nové rezidenční výstavby na území okresu Karviná může zde existovat poptávka po nových bytech a tím i může být vhodným místem pro nový projekt. Nová výstavba by měla být směřována mimo území města Karviná, kde je plánováno rozšíření oblasti pro těžbu, která může vyvolat obavy potencionálních zájemců. Příležitostí pro nový rezidenční projekt jsou zbývající města tohoto okresu. Velkou příležitostí je území města Havířova, kde od jeho výstavby neexistuje žádná nová výstavba bytů. Ceny bytů v této lokalitě by rovněž neměly přesahovat hranici 25.000Kč/m<sup>2</sup>. Zároveň je potřeba brát v potaz skutečnost, že většina



bytů v tomto městě je v družstevním vlastnictví nebo ve vlastnictví společnosti RPG, jenž vlastní byty v minulosti patřící Ostravsko Karvinským dolům. V okresech Nový Jičín a Bruntál nebyl zaznamenán žádný nový projekt rezidenční investiční výstavby.

### **Rodinné domy a pozemky**

Rezidenční investiční výstavba se netýká pouze bytové výstavby ale i výstavby rodinných domů a také projektů zahrnující přípravu pozemků pro výstavbu. Opět nejvíce těchto projektů bylo zjištěno na území města Ostravy a dále pak na území okresu Opava, kde jsou 3 projekty zahrnující rodinné domy. V současné době jsou ve výstavbě 2 tyto projekty a jeden je v plánu. Pouze 1 projekt byl zjištěn v okrese Frýdek Místek a to Čeladné. Ve zbývajících okresech nebyl zjištěn žádný podobný projekt.

I situace na trhu s rodinnými domy v developerských projektech v Ostravě je poměrně složitá, jak ukázal výzkum. V Ostravě se nachází celkem 12 projektů s 94 rodinnými domy z nichž je stále 50% volných. Proto se doporučuje zvážit tuto formu výstavby umístit mimo území města Ostravy, spíše do jeho satelitních obcí, nebo zcela odlišných lokalit.

V návaznosti na provedený výzkum je odhadováno, že 43% rodinných domů v těchto projektech je v Moravskoslezském kraji prodáno. Více jak 50% domů je prodáno právě v okresech Frýdek Místek a Opava. To také ukazuje na možný zájem o bydlení ve vlastním rodinném domě v nových lokalitách jednak mimo Ostravu ale i mimo města avšak v jejich dosahu. Výstavba rodinných domů je velmi individuální, jak ukázal výzkum, není o hotovou výstavbu rodinného domu v developerském projektu velký zájem, proto by se měla zvážit i varianta přípravy pozemků pro výstavbu rodinných domů. U této příležitosti také připravit zástavbovou studii a nabídnout několik variant domů, aby byl zachován jednotný ráz území, tak jak je tomu v případě projektu Hruškův Sad, kde je výstavba jednotlivých domů zahájena až po uzavření rezervace. Výzkumem byl zjištěn pouze 1 rozsáhlý projekt zahrnující přípravu 69ti pozemků pro výstavbu a to ve Vřesině u Hlučína, kde cena/m<sup>2</sup> po zemku se pohybuje ve výši 940Kč/m<sup>2</sup>. Nelze přesně doporučit výměru a cenovou relaci u těchto projektů, vzhledem k tomu, že řada takových projektů a záměrů je prezentována jako prodej samostatného pozemku nepatřící do kategorie developerského projektu.

## Závěr

Cílem práce bylo analyzovat a interpretovat vybrané části investiční výstavby a zároveň také zjistit, zda lze rezidenční investiční výstavbu považovat za pozitivní přínos k regionálnímu a územnímu rozvoji. Zároveň také bylo záměrem vyhodnotit situaci ohledně nové investiční rezidenční výstavby na území Moravskoslezského kraje a města Ostravy. Pro naplnění cíle této práce bylo provedeno vyhodnocení pravidelného sledování vývoje trhu nové rezidenční výstavby na území města Ostravy a dále vyhledány projekty na území celého Moravskoslezského kraje. Na základě těchto dat pak probíhaly rozhovory se zástupci developerských investičních společností MP Invest, a.s., Stavos Stavba a.s, Trikaya a také se zástupci veřejného sektoru a to se starosty obcí Čeladná a Těrlicko, zástupci odboru ekonomického rozvoje statutárního města Ostravy a odboru regionálního rozvoje a turismu Krajského úřadu Moravskoslezského kraje.

Z těchto rozhovorů vyplynulo, že lze rezidenční investiční výstavbu považovat za pozitivní zdroj pro územní rozvoj a také pro rozvoj regionu. Ale zároveň vyplynulo také, že nelze investiční výstavbu, hlavně rezidenční, jednoznačně označovat za nástroj regionálního rozvoje, protože v sobě kombinuje několik dalších nástrojů. Navíc rezidenční výstavba je ponechávána čistě vlivům trhu. Z pozice obcí a měst je hlavním nástrojem v oblasti investiční výstavby územní plánování a dále schopnost a tvorba prostředí, protože právě svými investicemi do infrastruktury a veřejných ploch vytvářejí prostředí, které pak přitahuje další investice, které tvoří další rozvojové projekty, včetně rezidenčních. Z rozhovorů vyplynulo, že se investoři snaží, aby jejich projekty zapadaly do koncepce okolní zástavby a pomohly dotvořit dané území a vytvořily tak kvalitní prostředí pro bydlení.

Také si lze představit užší spolupráci mezi soukromým developerem a obcí na rozvoji určitého projektu, ale je to velmi individuální. Avšak i přes to musí docházet ke spolupráci a podpoře investičním aktivitám ze strany veřejného sektoru, protože bez té by nebylo možné žádný takovýto záměr realizovat.

Z provedeného výzkumu vyplynulo i to, že trh v Moravskoslezském kraji je velmi specifický a existují, zde výrazné rozdíly mezi jednotlivými okresy, dokonce i jednotlivými obcemi. Centrum investiční výstavby tvoří město Ostrava, kde je výstavba nejintenzivnější. Dalšími lokalitami, kam se výstavba soustřeďuje je okres Opava a

okres Frýdek Místek, či spíše obec Čeladná, která si vytvořila vlastní model svého rozvoje.

Analýza také poukazuje na přesycenost trhu v Ostravě, zatímco ve zbývajících okresech není téměř žádná nová investiční výstavba. Podle rozhovorů, se zástupci veřejného sektoru, se jeho aktivity zaměřují hlavně na přilákání nových zaměstnavatelů do regionu, aby nedocházelo k odchodu perspektivních obyvatel. Oblast rezidenční výstavby by podle těchto zástupců měla být ponechána čistě vlivu trhu. V reakci na současný stav a vývoj je vše otázkou interakce mezi stranou nabídky, poptávky a ceny. Veřejný sektor považuje za dostatečný nástroj pro regulaci výstavby územní plán, kterým definují způsob využití jednotlivých ploch, kterým ovlivní rozsah a intenzitu výstavby, ale konečné rozhodnutí o realizaci konkrétního projektu je na straně investora.

Na základě vyhodnocení získaných informací vznikla doporučení jak soukromému sektoru tak veřejnému sektoru. Jedním z návrhů je vytvoření databáze s přehledem developerských investičních projektů včetně rezidenčních na celém území Moravskoslezského kraje. V současné době existuje pouze přehled rozvojových ploch. Kompletní přehled o situaci v oblasti investiční výstavby nabízí investorům město Ostrava. Vytvořením podobného materiálu by se mohl kraj lépe prezentovat.

Dalším návrhem je pak aplikace marketingového přístupu i ze strany měst a obcí, aby si stanovili, jaké obyvatelé chtějí na svém území a koho chtějí přilákat a na základě takto definovaného záměru provádět kroky a investice, které povedou k přílivu takových obyvatel.

Osobně mi zpracování této diplomové práce umožnilo zmapovat situaci na trhu nové rezidenční investiční výstavby nejen na území města Ostravy, ale celého Moravskoslezského kraje. Před zpracováním této práce jsem vnímal pouze stranu soukromého investora nikoliv veřejný sektor a díky rozhovorům jsem získal nový pohled a pochopil, že nelze vnímat pouze pohled investora v dosažení zisku, ale je potřeba vnímat danou lokalitu, mentalitu lidí a prostředí, aby byl celý projekt pozitivně vnímán a přispěl k rozvoji regionu.

## Použité zdroje

### A) Použitá literatura

- [1] BAKALA, J., BORÁK, M., GRACOVÁ, B., GROBELNÝ, A., JIŘÍK, K., KLÍMA, B., MYŠKA, M., PITRONOVÁ, B., STEINER, J., *Dějiny Ostravy*. 1. vyd. Ostrava – Nakladatelství Sfinga, 1993. 811 s. ISBN 80-85491-39-7
- [2] BERGES, S., *The complete guide to real estate finance for investment properties. How to analyze any single-family, multifamily or commercial property*. John Wiley & Sons, Hoboken, New Jersey, 2004, 271 s., ISBN 0-471-64712-8
- [3] JANEČKOVÁ, Lidmila a Miroslava VAŠTÍKOVÁ. *Marketing měst a obcí*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 184 s. ISBN 80-7169-750-8
- [4] KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. a kol. *Brownfield. Jak vznikají a co s nimi*. 1.vyd. Praha: C.H.Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9
- [5] KRŮL, M., NOVÁKOVÁ P., PAVELKOVÁ, I., *Historie a současnost podnikání v Těšínském Slezsku*. 1. vyd. Městské knihy s.r.o., Žehušice, 2006. 279 s. ISBN 80-86699-39-0
- [6] KOLEKTIV AUTORŮ., *Všeobecná encyklopedie v osmi svazcích*. 1. vyd. DIDEROT, Praha, 1999. ISBN 80-902555-2-3
- [7] KUDA, F., LUX, M., a kolektiv. *Bydlení v regionech (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010, 150 s. ISBN 978-80-7431-026-34
- [8] MAIER, Gunther a Franz TÖDLING. *Regionálna a urbanistická ekonomika Teória lokalizácie a priestorová štruktúra*. 1. vyd. Elita, 1997, 240 s. ISBN 80-8044-044-1
- [9] MAIER, Gunther a Franz TÖDLING. *Regionálna a urbanistická ekonomika 2 Regionálny rozvoj a reigonálna politika*. 1. vyd. Elita, 1998, 320 s. ISBN 80-8044-049-2
- [10] MAIER, K., ČTYROKÝ, J., VOREL, J., FRANKE, D., *Územní plánování a udržitelný rozvoj*. 1.vyd. Praha: ABF – nakladatelství ARCH, 2008, 100 s. ISBN 978-80-86905-47-1
- [11] MAIER, Karel a Jiří ČTYROKÝ. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2000, 144 s. ISBN 80-7169-644-7

- [12] MALINOVSKÝ Jan. a Jan SUCHÁČEK. *Velký anglicko-český slovník regionálního rozvoje a regionální politiky Evropské unie*. 1. vyd. Ostrava, VŠB-Technická univerzita Ostrava, 2006. 956 s. ISBN 80-248-1117-0
- [13] MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. *Stavební právo v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha: Leges, 2011. 400 s. ISBN 978-80-87576-00-7
- [14] STEJSKAL, Jan a Jaroslav KOVÁRNÍK. *Regionální politika a její nástroje*. 1. vyd. Praha: Portál, 2009, 216 s. ISBN 978-807367-588-2
- [15] SUCHÁČEK, Jan. *Restrukturalizace tradičních průmyslových regionů v tranzitivních ekonomikách*. VŠB – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA, 2005, 221 s. ISBN 80-248-0865-X
- [16] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Suburbanizace – hrozba fungování (malých) měst*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2007, 234 s. ISBN 978-80-903813-3-9
- [17] RUMPEL, P., SLACH, O., KOUTSKÝ, J. *Měkké faktory regionálního rozvoje*. 1. vyd. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě. 186 s. ISBN 978-807368-435-8
- [18] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2006, 465 s. ISBN 80-86929-01-9
- [19] WOKOUN, R., MALINOVSKÝ, J., DAMBORSKÝ, J., BLAŽEK, J., a kolektiv autorů. *Regionální rozvoj (Východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování)*. Linde, Praha, 2008, 474 s., ISBN 978-80-7201-699-0

## **B) Použité internetové zdroje**

- [20] Agentura pro regionální rozvoj a.s. ARR.cz [online] © 2011 [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: <http://arr.cz/>
- [21] Centrum pro regionální rozvoj ČR. *Krajské-ris*. [online]. © 2012. [cit. 2012-07-09] Dostupné z : <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/moravskoslezsky-kraj/okresy/>
- [22] Český statistický úřad. *Statistická ročenka Moravskoslezského kraje 2011*. Czso.cz [online] [2012-06-3]© 2012 Dostupné z: <http://www.ostrava.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/krajp/801011-11-xt>

- [23] Český statistický úřad. *Veřejná databáze*. Czso.cz [online]. 2012 [2012-06-3]  
Dostupné z:  
[http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola\\_id=22&expand=1&vo=tabulka](http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=22&expand=1&vo=tabulka)
- [24] Město Ostrava. *Ostrava.cz* [online] © 2012. [cit. 2012-06-3] Dostupné z:  
<http://www.ostrava.cz/cs>
- [25] Město Ostrava. *Real estate report*. Ostrava.cz [online] © 2012. [cit. 2012-06-3]  
Dostupné z: <http://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/dokumenty/real-estate-report>
- [26] Ministerstvo pro místní rozvoj. *Mmr.cz* [online] © 2012. [cit. 2012-06-17]  
Dostupné z: <http://www.mmr.cz/>
- [27] Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Portal.mpsv.cz* [online]. © 2012. [cit. 2012-07-9] Dostupné z: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz>
- [28] Město Havířov. *Havířov-city.cz* [online]. © 2012. [cit. 2012-07-09] Dostupné z:  
<http://www.havirov-city.cz/>
- [29] Moravskoslezský kraj. *Kr-moravskoslezsky.cz* [online] © 2012. [cit. 2012-06-3]  
Dostupné z: <http://www.kr-moravskoslezsky.cz/>
- [30] Obec Těrlicko. *Terlicko.cz* [online]. © 2012 [cit. 2012-04-20] Dostupné z:  
<http://www.terlicko.cz/>
- [31] Obec Čeladná. *Celadna.cz* [online]. © 2012 [cit. 2012-05-20] Dostupné z:  
<http://www.celadna.cz/>

### **C) Použité ostatní dokumenty**

- [32] BIELECKI, Tomáš. *Analýza trhu rezidenční výstavby na území města Ostravy*. Ostrava, 2010. Diplomová práce. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta ekonomická, Katedra marketingu a obchodu.
- [33] Zákon č. 248 ze dne 29.6.2000 o podpoře regionálního rozvoje. In: Sbíрка zákonů *České republiky*. 2000, částka 73, s.3549. Dostupný také z:  
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=49565&fulltext=&nr=248~2F2000&part=&name=&rpp=15#local-content>
- [34] Zákon č. 183 ze dne 14.3.2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In Sbíрка zákonů *České republiky*. 2006, částka 63, s 2226. Dostupný z:

<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=62549&fulltext=&nr=&part=&name=Stavebn~C3~AD~20z~C3~A1kon&rpp=15#local-content>

- [35] Zákon č. 129 ze dne 12.4.2000 o krajích (krajské zřízení). In: Sbírka zákonů *České republiky*. 2000, částka 38, s. 1765. Dostupný také z:  
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=49297&fulltext=&nr=129~2F2000&part=&name=&rpp=15#local-content>
- [36] Zákon č. 128 ze dne 12.4.2000 o obcích (obecní zřízení). In: Sbírka zákonů *České republiky*. 2000, částka 38, s. 1737. Dostupný také z:  
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=49296&fulltext=&nr=128~2F2000&part=&name=&rpp=15#local-content>

## Internetové stránky projektů

- [37] Atrium Havířov. *Atriumhavirov.cz* [online]. ©2012 Dostupné z:  
<http://www.atriumhavirov.cz/>
- [38] Byty Hlučín s.r.o. *Bytyhlucin.cz* [online]. ©2012 Dostupné z:  
<http://www.bytyhlucin.cz/o-projektu.php>
- [39] Bytový dům mírová. *Bytymirova.cz* [online]. ©2012 Dostupné z  
<http://www.bytymirova.cz/o-projektu.php>
- [40] Canaba a.s. *Canaba.cz* [online]. ©2012 Dostupné z  
<http://www.canaba.cz/cs/byty/ostrava/>
- [41] Copersacorporation s.r.o. *Bydleni u Zámku* [online] ©2012 Dostupné z:  
<http://www.copersacorporation.cz>
- [42] Dolní oblast Vítkovice. *Dolnioblastvitkovice.cz* [online] ©2012 Dostupné z:  
<http://www.dolnioblastvitkovice.cz/>
- [43] K+Čeladná, spol. s.r.o. *Farskeluky.cz* [online] ©2011 Dostupné z:  
<http://www.farskeluky.cz/>
- [44] Homola a.s. *Homola-as.cz* [online] ©2009 – 2012 Dostupné z: [www.homola-as.cz/cz/prodej-pozemku-vresina/](http://www.homola-as.cz/cz/prodej-pozemku-vresina/)
- [45] Sting Development. *Lesoparkostrava.cz* [online] Dostupné z:  
<http://www.lesoparkostrava.cz/>

- [46] Stavos stavba a.s. *Muglinov.cz* [online] ©2012 Dostupné z:  
<http://www.muglinov.cz/zaklinf.htm>
- [47] Živnostenská Development, s.r.o. *Nazahradce.cz* [online] Dostupné z  
<http://www.nazahradce.cz/o-projektu.php>
- [48] Nova-karolina.cz *Nova-karolina.cz* [online] ©2012 Dostupné z <http://www.nova-karolina.cz/>
- [49] Nové byty Ostrava s.r.o. *Novebytyostrava.cz* [online] ©2007 – 2012 Dostupné z:  
[www.novebytyostrava.cz](http://www.novebytyostrava.cz)
- [50] Nová Polom. *Novapolom.cz* [online] ©2009 Dostupné z:  
<http://www.novapolom.cz/>
- [51] Nová Poruba. *Novaporuba.cz* [online] Dostupné z:  
<http://www.novaporuba.cz/oprojektu.htm>
- [52] Metrostav Development a.s. *Ostravskabrana.cz* [online] Dostupné z:  
[www.ostravskabrana.cz](http://www.ostravskabrana.cz)
- [53] Palace Sitte. *Palacesitte.cz* [online] ©2012 Dostupné z:  
<http://www.palacesitte.cz/project.php/palace-sitte/cs/o-projektu>
- [54] Park Residence Čeladná. *Parkresidence.cz* [online] ©2010 Dostupné z  
<http://parkresidence.cz/cz/>
- [55] Stavos Stavba a.s. *Provaznicka.cz* [online] ©2009 Dostupné z  
<http://www.provaznicka.cz/>
- [56] Dvojdomy Hlučín Rovniny. *Rdhlucin.cz* [online] Dostupné z:  
<http://www.rdhlucin.cz/index.htm>
- [57] Řadové domy Stará Bělá. *Rdstarabela.cz* [online] Dostupné z:  
<http://www.rdstarabela.cz/>
- [58] Rezidence-arte. *Rezidence-arte.cz* [online] Dostupné z: <http://www.rezidence-arte.cz/>
- [59] REZIDENCE ČELADNÁ s.r.o. *Rezidenceceladna.cz* [online] ©2006 – 2012  
Dostupné z: <http://www.rezidenceceladna.cz/>
- [60] Rezidence Améba. *Rezidenceameba.cz* [online] Dostupné z:  
<http://www.rezidenceameba.cz/>



- [61] AYOR development a.s. *Rezidenceslezska.cz* [online] ©2008 Dostupné z [http://www.rezidenceslezska.cz/uvod\\_cz.html](http://www.rezidenceslezska.cz/uvod_cz.html)
- [62] Trámec Reality,a.s. *Slunecnastran.cz* [online] ©2012 Dostupné z: <http://www.slunecnastran.cz/o-projektu.php>
- [63] Viladomy GEMINI. *Viladomygemini.cz* [online] Dostupné z: <http://www.viladomygemini.cz/>
- [64] Viladomy Nová Bělá. *Viladomynovabela.cz* [online] ©2012 Dostupné z: <http://www.viladomynovabela.cz/>
- [65] K+Vítězná s.r.o. *Viteznaostrava.cz* [online] ©2011 Dostupné z: <http://www.viteznaostrava.cz/>
- [66] Vyhlídka Hladnovká. *Vyhlídkahladnovska.cz* [online] Dostupné z: <http://www.vyhlicka-hladnovska.cz/>
- [67] Žárovec – Residence Čeladná. *Zarovec.cz* [online] Dostupné z: <http://www.zarovec.cz/>

## Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- byl jsem seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3),
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé diplomové práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne .....

.....  
Ing. Tomáš Bielecki

Adresa trvalého pobytu studenta:

Horní Těrlicko 379, 735 42 TĚRLICKO